

Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for
Indrehovdevegen 94

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

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven

Kommunedelplan for: Ørsta sentrum og Hovdebygda

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

Revisjon A: Justering etter vedtak i f-sak 20/14, samt justering av § 3.7 vedk. Ørstafjordkryssing
Revisjon B: Endring som følgje av merknader etter 1. gongs offentleg ettersyn og NVE si rasfarekartlegging.
Revisjon C: Endring som følgje av formannskapet sitt vedtak i sak 30/15 den 10.03.2015
Revisjon D: Justert etter 2. g. offentleg ettersyn, klargjering for godkjenning
Revisjon E: Justert i samsvar med kommunestyret sitt vedtak i sak 60/15 den 11.06.2015

Endra jf. mindre endring i Ørsta formannskap 20.10.2015

Områdeomtale/plangrense:

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

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

Bestemmingar:

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

Retningsliner:

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

§1. – FELLESFØRESEGNER

1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

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

1.2. ESTETIKK

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

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

1.3. UNIVERSELL UTFORMING

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

1.4. ENERGI

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

1.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.5.1 Handtering av overvatn

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

1.5.2 Utbyggingsavtale

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

1.6. PARKERING

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

1.7. BYGGJEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG

1.7.1 Langs vassdrag

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

1.7.2 Langs sjø

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

1.8. KULTURMINNE

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

§2. AREALBRUK

2.1. BYGG OG ANLEGG

2.1.1 Bustad - framtidig

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Bustad - noverande

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

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

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

2.1.3 Fritidsbustadar – framtidig

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

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

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

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

2.1.4 Fritidsbustadar – noverande

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

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

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

2.1.5 Sentrumsføremål

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

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

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

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

2.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

2.1.7 Fritids- og turismeføremål

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

2.1.8 Næringsområde – framtidig

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

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

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

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

2.1.9 Næringsbygg – noverande

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

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

2.1.10 Idrettsanlegg

Innan område merka BA11 kan det etablerast hestesportanlegg med naudsynte baner, hallar, stallar, innhegningar osb. Hestesportanlegget kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.11 Naust – framtidig

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

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

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

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

2.1.12 Naust – noverande

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

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

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

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

2.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

2.3. – GRØNTSTRUKTUR

2.3.1 Grønstruktur

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

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

2.3.2 Naturområde

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

2.3.3 Friområde

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

2.3.4 Park

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

2.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

2.4.1 LNF-område

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

2.4.2 LNF-område med spreidd busetnad

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

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

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

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

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

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i sjø eller sjønære areal som er til ulempe eller skade for ankringsplassar, sjømerke, navigasjonsinretningar osb. utan at dette er avklara med rette mynde.

Tiltak i sjø skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

§3. OMSYNSSONER

3.1. FARESONER

3.1.1 Rasfare

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

3.1.2 Flaumfare

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

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

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

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

3.1.3 Lausmasseras/Ustabil grunn

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

3.1.4 Brann- og eksplosjonsfare

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

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

3.1.5 Høgspenningsanlegg

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

3.2. OMSYNSSONER

3.2.1 Omsyn landbruk (H510)

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

3.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

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

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

3.2.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

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

3.2.4 Bevaring av kulturminne (H570)

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

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

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

3.3. BANDLEGGINGSSONE

3.3.1 Bandlagt etter lov om naturvern

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

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

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

3.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

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

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

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

3.3.3 Bandlegging for regulering etter PBL

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

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

3.4. SIKRINGSSONE

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

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

3.5. GJENNOMFØRINGSSONE

3.5.1 Krav om samla planlegging

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

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

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

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

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

3.5.2 Område for fornying

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

3.6. DETALJERINGSSONE

3.6.1 Reguleringsplan skal vidareførast

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

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

3.7. FØRESEGNOMRÅDE

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

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

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

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

Stein Aam
-ordfører-

Wenche Solheim
- rådmann-

Vedlegg: Oversikt over reguleringsplanar

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

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

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

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

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

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

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

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



Ørsta kommune

Adresse: Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Telefon: 70049700

Utskriftsdato: 16.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	194480830	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	179825988	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert eldstad		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.09.2019	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 194480830

BruksenhetId	194480894	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer 179825961

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 194480894.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Ørsta kommune

Org.nr.: 939 461 450

Telefon: 70 04 97 00

E-post: postmottak@orsta.kommune.no

Utskriftsdato: 19.01.2026

Meklaropplysningar











Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA								

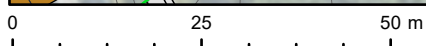
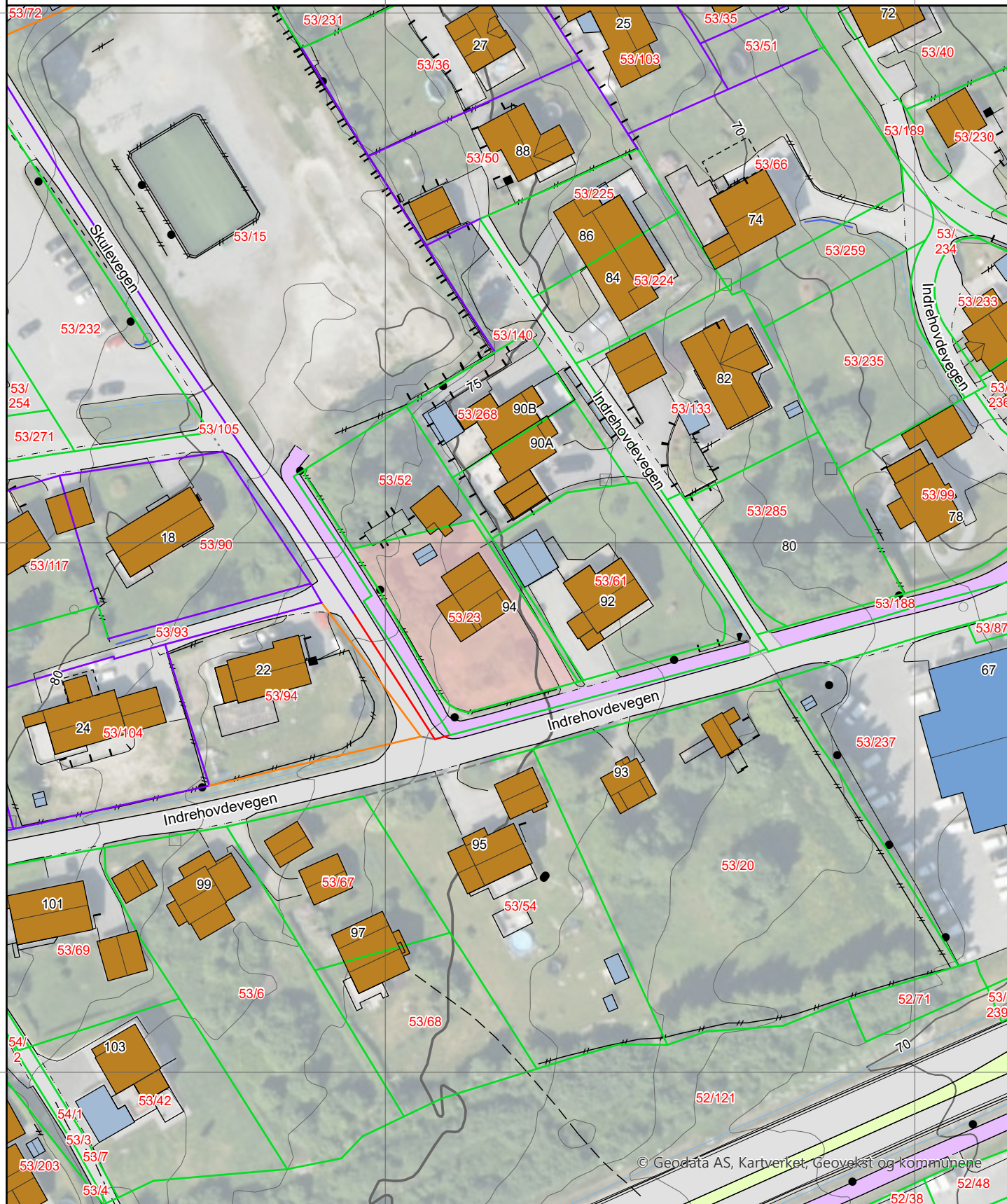
Godkjende bygningsteikningar

Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

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 samband med eigedomsførespurnadar.

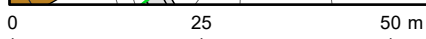
Eiendomsgrenser

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










Eiendomsgrenser





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









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

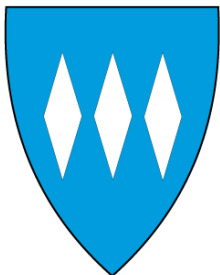
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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



Ørsta kommune

Org.nr.: 939 461 450

Telefon: 70 04 97 00

E-post: postmottak@orsta.kommune.no

Utskriftsdato: 19.01.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA								

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.



Ørsta kommune

Adresse: Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Telefon: 70049700

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA								

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	5 662,50 kr
Eiendomsskatt	4 155,00 kr
Feiing	900,00 kr
Vann	5 047,38 kr
Sum	15 764,88 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie og tilsynsgebyr minst kvart 4. år 1	0%	1 stk	720.00	1/1	0 %	720,00 kr
Abonnementsgebyr vatn bustad	15%	1 stk	2266.09	1/1	0 %	2 266,09 kr
Forbruksgebyr vatn areal	15%	140.22 kbm	20.00	1/1	0 %	2 804,19 kr
Abonnementsgebyr avløp bustad	15%	1 stk	2425.10	1/1	0 %	2 425,10 kr
Forbruksgebyr avløp areal	15%	140.22 kbm	25.00	1/1	0 %	3 505,64 kr
Eigedomsskatt - Bustad	0%	1385300 prom	4.00	1/1	0 %	5 541,00 kr
Sum						17 262,02 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.

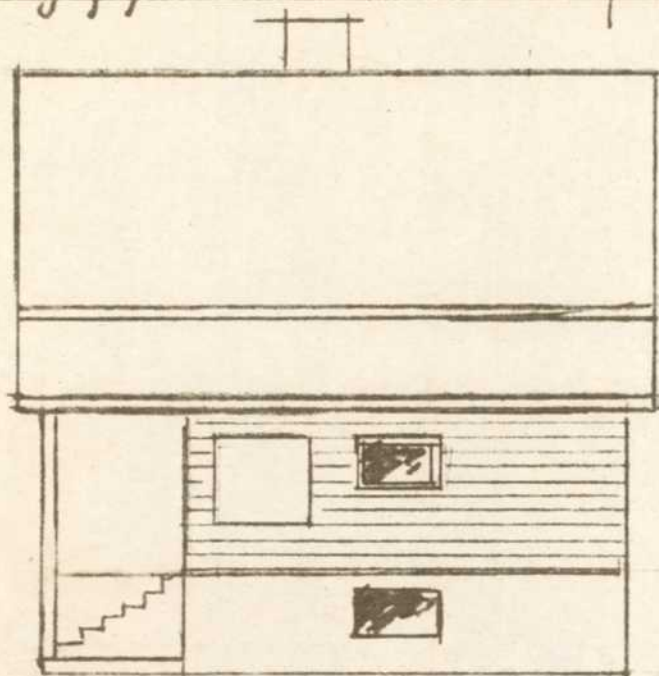
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises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

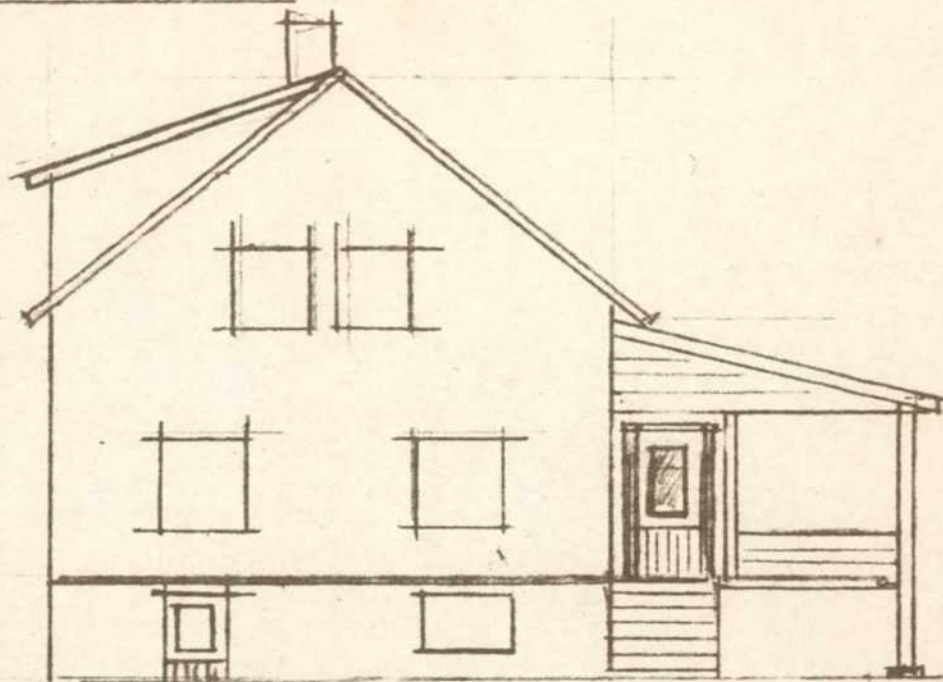
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

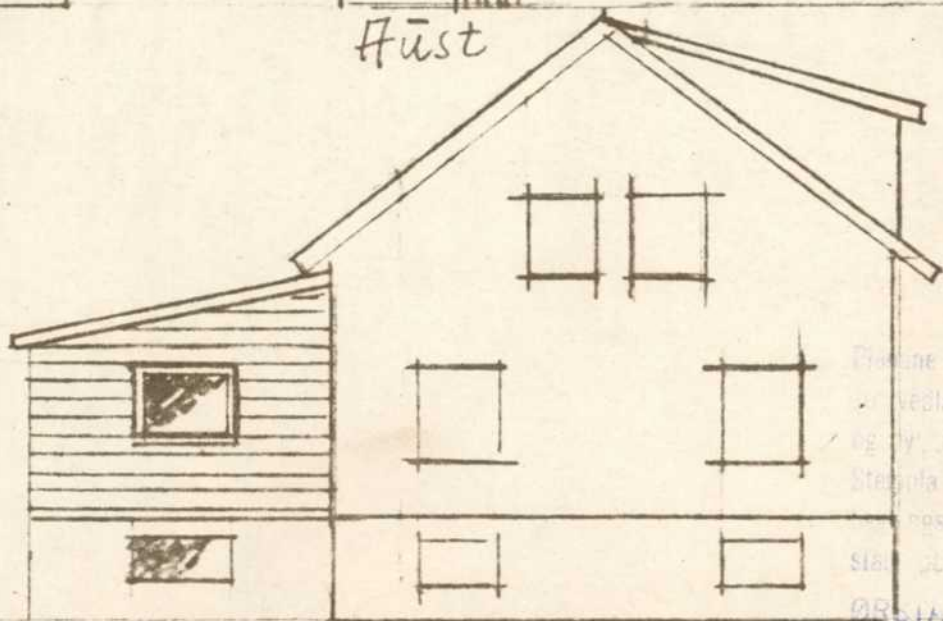
Tilbygg bustadhus for Jon Nodulil M. 1:100



NORD



Øst



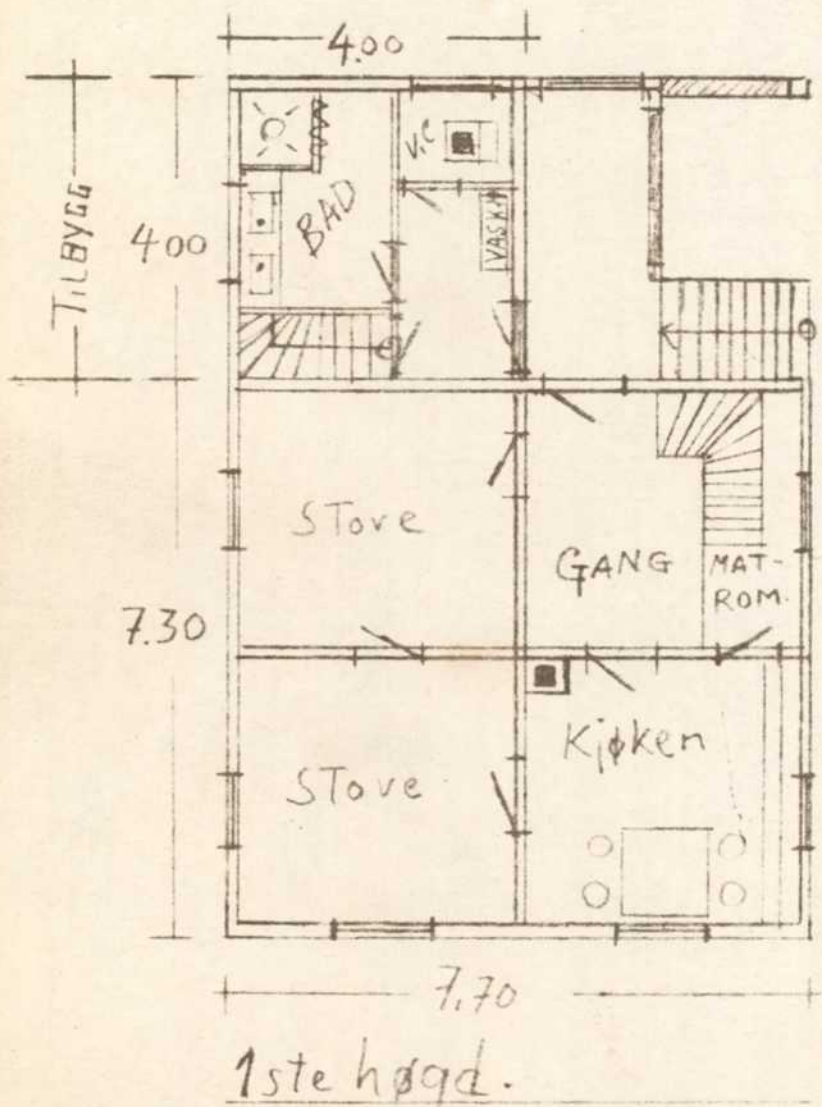
Vest

Platte er godkjent på det vilkår som er sett.
I vedlagte utskrift og merknader på teikning,
og byggesøknad.
Stempel teikning, byggesøknad og utskrift av
prosjektet sitt vedtak skal alltid være til
stede på byggeplassen.

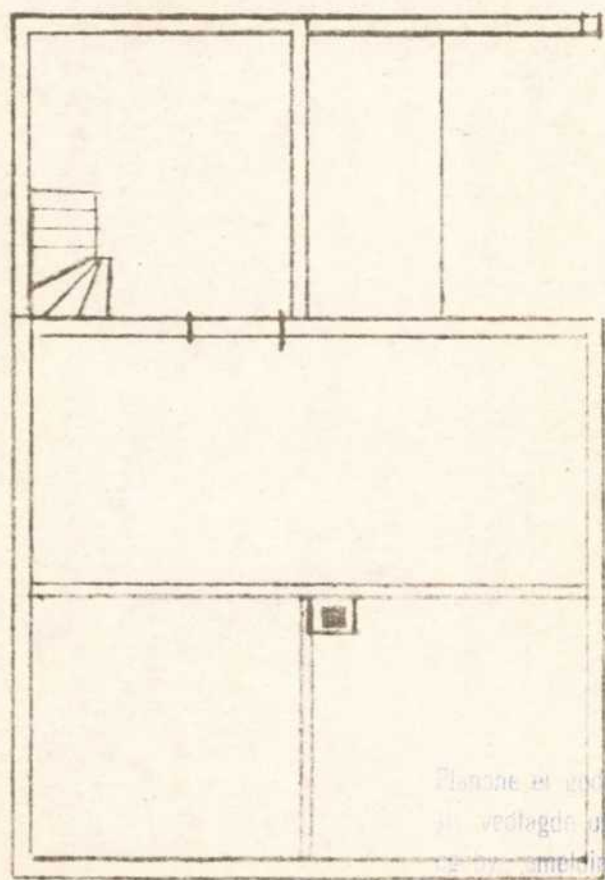
OSLO, den 18. 3. 1970

L. N. Olsen
Bygningssjef i Oslo

Tilbygg bustadhus for Jon Nilsen lid M. 1:100



1ste høgde.



Kjellar

Plannen er godkjent så del vilkår som er sett, er vedlagde utskrift og merknader på teikning, og bygningsmelding.

Stempla teikning, byggemelding og utskrift av svennessjeten sitt vedtak skal alltid være tilstede på bygg-plassen.

ØRSI, den 18. 3. 1970

Lars Olsen
Bygningsjef i ØRSI.



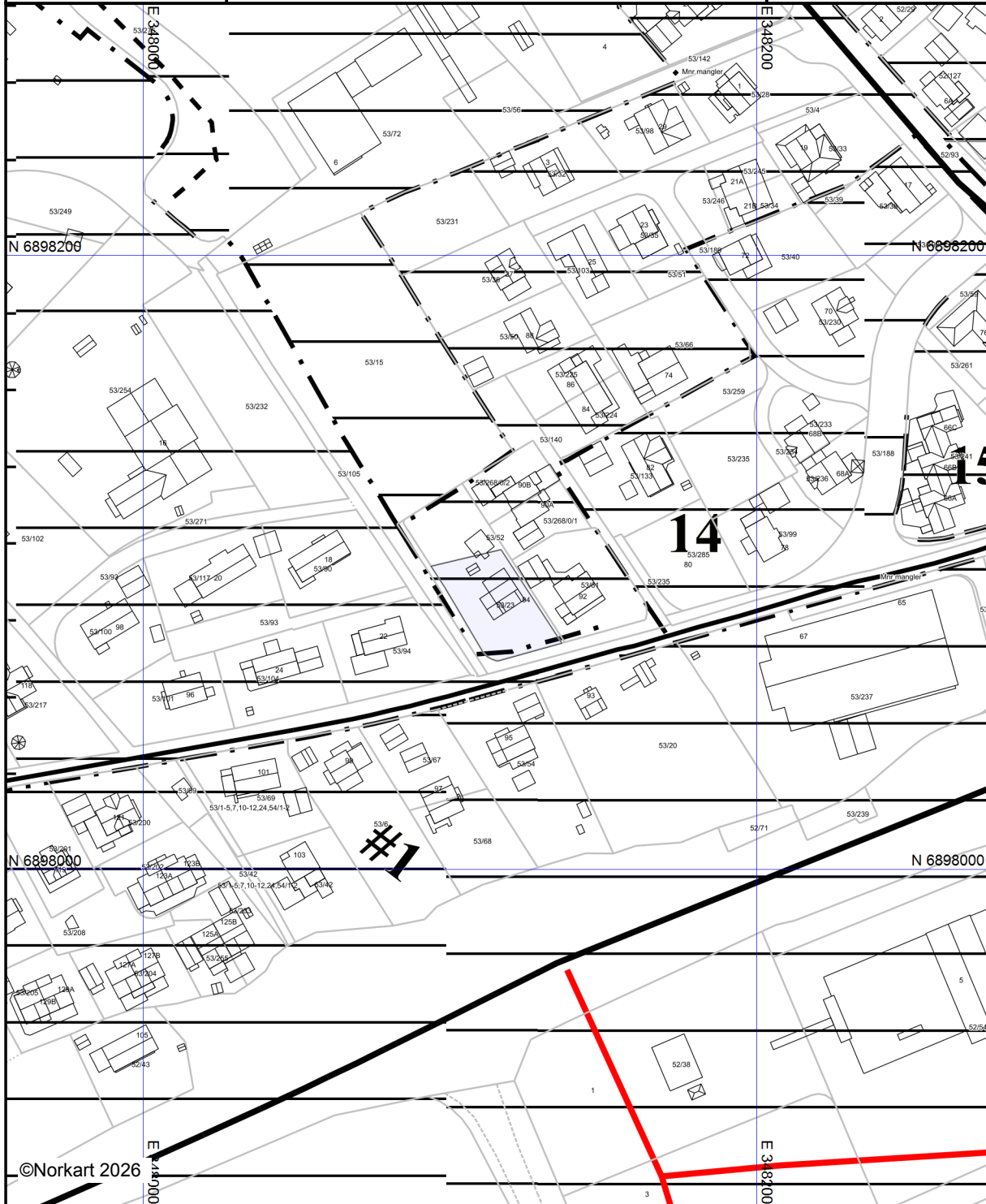
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/23
Adresse: Indrehovdevegen 94
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2026








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 23	Kommune:	1520 Ørsta
Adresse:		Grunnkrets:	102 Hovden 1
Veiadresse:	Indrehovdevegen 94, gatenr 7053	Valgkrets:	5 Ny Hovden Krins
	6160 Hovdebygda	Kirkesogn:	8020301 Ørsta
Oppdatert:	27.11.2025	Tettsted:	6081 Ørsta

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fagertun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.02.1936	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	827,9 kvm	Skyld:	0,02		
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	
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	21.11.2019	Avgiver	1520/53/52	-57,3
	Matrikkelført:	26.03.2020	Berørt	1520/53/15	0,0
			Berørt	1520/53/23	0,0
			Mottaker	1520/53/140	57,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	21.11.2019	Avgiver	1520/53/23	-74,1
	Matrikkelført:	26.03.2020	Berørt	1520/53/52	0,0
			Mottaker	1520/53/140	74,2
Annen forretningstype	Forretning:	05.01.2012	Berørt	1520/53/15	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2012	Berørt	1520/53/23	0,0
			Berørt	1520/53/52	0,0
			Berørt	1520/53/61	0,0
			Berørt	1520/53/140	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.01.2012	Berørt	1520/53/15	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2012	Berørt	1520/53/23	0,0
			Berørt	1520/53/52	0,0
Grensejustering	Forretning:	30.10.2007	Avgiver	1520/53/23	-89,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1520/53/140	89,5
Skylddeling	Forretning:	22.02.1972	Avgiver	1520/53/23	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1520/53/116	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.02.1936	Avgiver	1520/53/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1520/53/23	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Indrehovdevegen 94	Bolig	171,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	179825988			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	179825961			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

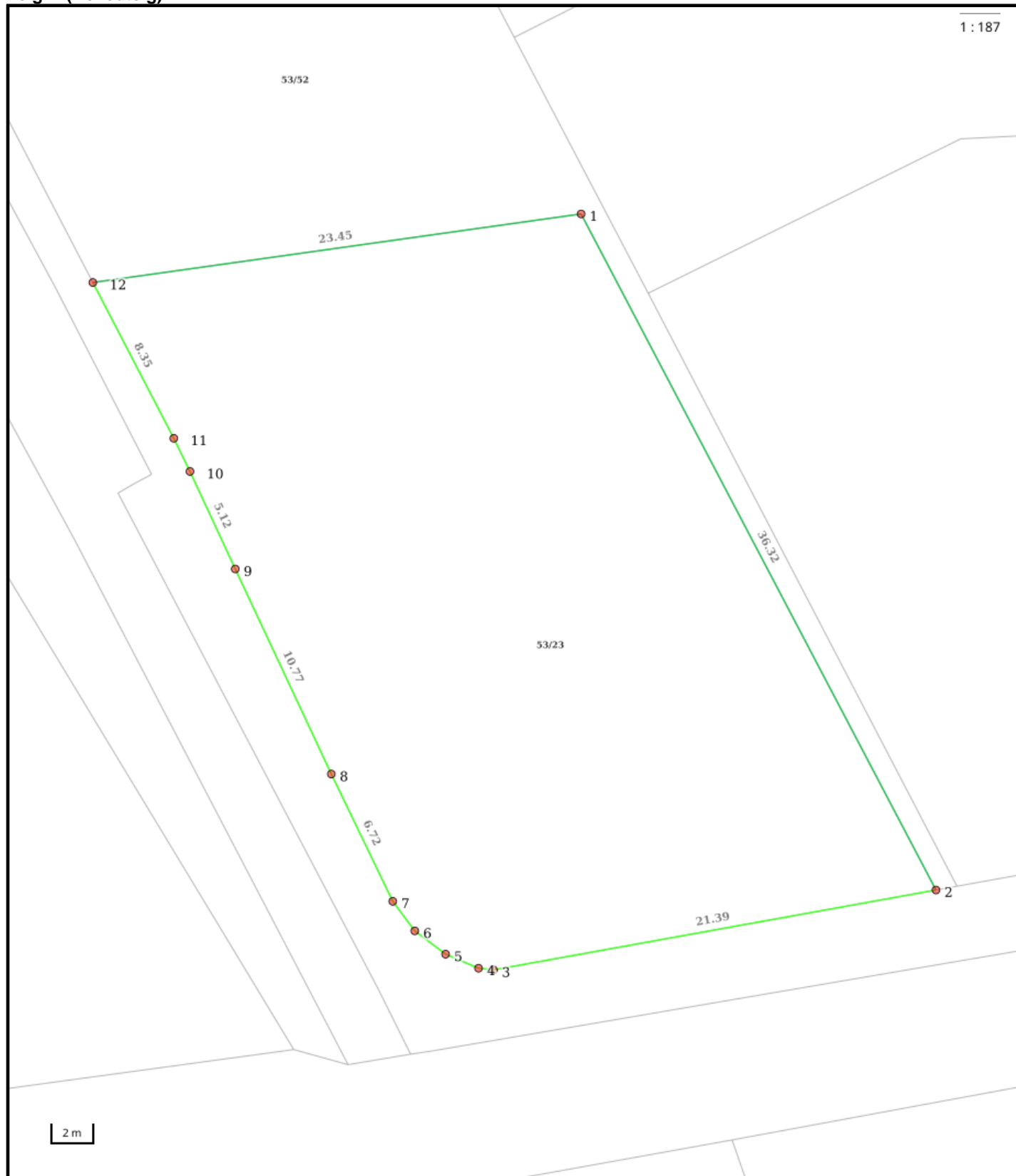
- | | |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| - - Vannkant | - - - - Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | - - - - Punktfeste |

Symboler

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1:187



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:** 827,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 898 104,22	348 116,63	36,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 898 073,76	348 136,42	21,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 898 068,02	348 115,81	0,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 898 068,04	348 115,10	1,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
5	6 898 068,56	348 113,48	1,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
6	6 898 069,52	348 111,92	1,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
7	6 898 070,83	348 110,74	6,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
8	6 898 076,59	348 107,27	10,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
9	6 898 085,88	348 101,82	5,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
10	6 898 090,30	348 099,24	1,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
11	6 898 091,80	348 098,33	8,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
12	6 898 098,82	348 093,81	23,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	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: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 828 m ² BestemmelseOmrådenavn#1 KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 49 m ² KPHensynsonenavn 11 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 779 m ² KPHensynsonenavn 20 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012007
Navn	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 828 m ² BestemmelseOmrådenavn#1 KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 49 m ² KPHensynsonenavn 11 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 779 m ² KPHensynsonenavn 20 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

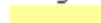


Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RTK-0401-A
Navn	Mindre endring - Flyplassområdet med delar av Hovdebygda - Ny Hovdebygda barnehage mm.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/878/RTK-0401_Hovdebygda-barnehage_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 42 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 7 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn FS10
	Delareal 7 m ² Formål Frisiktsone
Id	RTK-7815
Navn	Reguleringsplan for Flyplassområdet med delar av Hovdebygda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/914/RTK-7815_FLYPL-HOVDEBYGDA21_f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	Delareal 779 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)
-  Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)




Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg



Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Turveg



Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg
-  Restriksjonsområde rundt flyplass

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

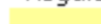

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Forretning/Kontor
-  Offentleg/Allmennyttig

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde




Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Kombinert byggje- og anleggsformål



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg



Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)

-  Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde
-  Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense
-  Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius



NY HOVDEBYGDA BARNEHAGE M.M.

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
RTK- 0401	8	25.04.2005	Ørsta kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Hovdeåsen, gnr. 53, bnr. 184 og 2

I aust: Hovden skule og gnr. 53, bnr 2

I sør: Til og med Indrehovdevegen

I vest: Gnr. 53, bnr. 1

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 3 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova (pbl.) til følgjande føremål slik:

Byggjeområde (pbl. § 25.1)

- Bustader (FS)

Landbruksområde (pbl. § 25.2)

- Jordbruk (J)

Offentlege trafikkområde (pbl. § 25.3)

- Køyrevegar

- Køyreveg med fortau

- Anna trafikkareal

Friområde (pbl. § 25.4)

- Turveg

Spesialområde (pbl. § 25.6)

- Frisiktsone

- Privat veg

- Kommunaltekniske anlegg (vassforsyning)

Fellesområde (pbl. § 25.7)

- Felles tilkomstveg/avkjørsel (F-avk.)

- Felles leikeplass (F.l.)

Kombinerte område (pbl. § 25 siste avsnitt)

- Kombinert område for barnehage, offentleg og ålmennyttig (O/A)

- Kombinert område for bustader, offentlege bygg (B/O)

§ 4 - AREALBRUK

a. I område merka FS kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- b.** Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (%-BYA).

FØREMÅL	MAKSIMUM
- Område merka FS	maks: BYA = 25%
- Område merka O/A	maks: BYA = 30%
- Område merka B/O	maks: BYA = 25%

§ 5 - BYGNINGAR

1. Bustadbygg:

- a.** I område merka FS skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m.

I område merka FS skal garasjar ikkje byggjast større enn 46 m² grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje førast opp med maksimal gesimshøgde på 4,5 m og maksimal mønehøgde på 6,0 m, men då med maksimal grunnflate på 36 m².

- b.** Takvinkelen skal tilpassast eksisterande/kringliggande bustadhus innan rammene desse føresegnene set, slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.
- c.** Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.
- d.** Garasje skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

2. Område for barnehage, O/A-området

- a.** I O/A-området kan det tillastast bygg med gesims-/mønehøgde innanfor ramma av pbl.
- b.** Som del av byggjemelding i dette området, skal det utarbeidast utomhusplan for heile delområdet. Planen skal syne plassering av avkøyrsl(e) og parkeringsplass, tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med pbl. § 69. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typar lek og aktivitetar som del av drifta av barnehagen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg sin fjernverknad og silhuett.
- c.** Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

3. Område for kombinert bruk

- I B/O-område kan det tillastast bygg med gesims-/mønehøgde innanfor ramma av pbl.

§ 6 - UTEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.
- c. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vognivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisisiktsone.
- d. Ev. utelagring kan berre tillast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt situasjon og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- e. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med godkjent utbyggingsplan, eller seinast første vekstsesong etter at bygningane/anlegget er teke i bruk.
- f. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles, eller seinast første vekstsesong etter at bygningane/anlegget er teke i bruk.
- g. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- h. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- i. Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til lek pr. bueining. Arealet skal visast på situasjonsplan ved byggemelding.

§ 8 - LANDBRUKSOMRÅDE (pbl. § 25.2)

I landbruksområde kan det førast opp bygningar med direkte tilknytning til tradisjonelt jordbruk.

§ 9 - OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl. § 25.3)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar med tilhøyrande grøft
- køyreveggar med fortau med tilhøyrande grøft
- parkeringsplassar med tilhøyrande grøft
- gang-/sykkelvegar med tilhøyrande grøft
- gangveg med tilhøyrande grøft

Planen viser ”anna trafikkareal” som skal nyttast til grøft og snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. pbl. § 35.

Til veg med fortau skal det som hovudregel ikkje knytast avkøyrsløse til bustadeigedom.

§ 10 - FRIOMRÅDE (pbl. § 25.4)

Innanfor friområda kan det byggjast turveg/tursti. Kommunen skal i kvart einskild høve godkjenne byggjearbeid på friområda.

§ 11 - SPESIALOMRÅDE (pbl. § 25.6)

1. Kommunaltekniske anlegg - vassforsyning

Innan området kan det førast opp bygg og konstruksjonar som har med det aktuelle føremålet å gjere. Ikkje utbygd del av området skal kunne nyttast til leik. Området skal ikkje gjerdast inne.

2. Frisiktsone

Innanfor frisiktsone skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær og gjerde som kan hindre sikten er ikkje tillate.

3. Privat veg

Vegane skal byggjast i hht. kommunal standard for bustadvegar.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. pbl. § 35.

§ 13 - FELLESOMRÅDE (pbl. § 25.7)

1. Felles leikeplass

Dei felles leikeplassane (F.1.) er felles slik:

Felles leikeplass	Felles for:
F.1. 1	FS1, FS2, FS3, FS4, FS5, FS6, FS7, FS8
F.1. 2	FS9 (gnr. 53/bnr. 90, 94, 100, 101, 104 og 117 og ev. seinare utskilte parsellar frå desse)

Leikeplassen skal ferdigstillast samstundes med bustadene og seinast første vekstsesong etter at 2/3 bustadene er ferdigstilte/innflytta.

(Det vert elles vist til at barnehagen og skulen vil ha areal som dekker barn sine behov for leikeareal på ettermiddag og kveld, i tillegg til område SP1.)

2. Felles avkjørsel/tilkomstveg

Dei felles avkjørslene/tilkomstvegane (F-avk.) er felles slik:

Felles avkjørsel/tilkomst	Felles for:
F-avk.1	B/O og turveg
F-avk.2	Gnr. 53/bnr. 90, 93, 94 og 104 og ev. seinare utskilte parsellar frå desse.
F-avk.3	SP1, FS1 og FS2
F-avk.4	FS6 og J1

Ørsta kommunestyre 25.04.2005

Hans Olav Myklebust
- ordfører -

Per Hovden
- rådmann -

**FLYPLASSOMRÅDET MED DELER AV HOVDEBYGDA**

Planidentifikasjon:

Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

RTK- 7815 21-3**21.05.80****Fylkesmannen**

Med endring av § 22 g, i føresegnene i tidl. Stadf. av 21.05.80

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2

Arealet innanfor desse grensene er regulert til:

1. Byggjeområde:

- bustader, åpen småhusbebyggelse (B1 - B22)
- forretning, service, kontor (F1 - F5)
- industri (I1 - I3)
- offentlege bygningar (O1 - O2)
- almennyttige føremål (A1 - A5)

2. Landbruksområde:

- jordbruk (J01, J03 - J11)

3. Trafikkområde:

- køyreveg
- gang - / sykkelveg, fortau
- parkering (T3 - T6)
- flyplassområde (T2)
- glattkøyringsbane (T1)

4. Friområde:

- park, idrett, leik og grønt område (Fo1 - Fo3, Fo6 - Fo8, Fo10)

5. Fareområde:

- tankanlegg (Fa 1)
- område langs høgspenlinjer (Fa 2)

6. Spesialområde:

- kommunaltekniske anlegg, døgnmagasin (S1)

7. Andre føremål:

- felles avkøyrsel, parkeringsplass
- felles gangveg
- felles leikeområde.

Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande vedtekter for Ørsta kommune.

Fellesføresegner:**§ 9**

Ein bør i størst mogeleg grad søkje å ta vare på eksisterande vege-tasjon i området.

**FLYPLASSOMRÅDET MED DELER AV HOVDEBYGDA**

Planidentifikasjon:

Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

RTK- 7815 21-3**21.05.80****Fylkesmannen****§ 10**

Ubebygde deler av tomter skal utformes tiltalende, det er ikke tillatt å ha skjemmande skjeringar og fyllingar.

§ 11

Bygningsrådet kan krevje einsarta takutforming innan ei bestemt husgruppe eller gatefelt.

§ 12

Gjerde og hekkar langs gater / vegar skal ikke vere over 0,7 m, ved avkøyrslar 0,5 m.

§ 13

Frisiktsonene i vegkryssa må ikke utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar friskt. Arealet innanfor frisktsonene skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Beplantning over 0,5 m blir heller ikke tillatt.

§ 14

Luftfartsverket sin restriksjonsplan for Ørsta / Volda Lufthamn, Hovden, kart 955 - B, dagsett 01.02.74, gjeld med omsyn til bygging innanfor støysone II.

§ 15

Oppføring av bygningar som krev dispensasjon frå gjeldande restriksjonsplan skal leggast fram for Luftfartsverket og Miljø-verndepartementet til uttale.

§ 16

Bebyggelse skal oppførast innanfor dei på planen viste byggjeliner. Plassering og utforming skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet.

Bustadbebyggelse.**§ 17**

Bustadhusa skal oppførast som frittliggande småhus i ein etasje. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn tilseier det, kan bygningsrådet tillate oppført bygning med ein etasje og under-etasje.

§ 18

Gesimshøgda skal ikke overstige 3,5 m for ein etasjers bygg og 6 m for 2 etasjer. Gesimshøgda målast frå høgastliggjande punkt på tilstøytande ferdigplanert terreng til toppsvill.

§ 19

For kvart einskilt husvære skal det setjast av plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av bilopp-stilling og garasje skal visast på situasjonsplanen som fylgjer med byggjemeldinga for hovudhuset, sjølv om garasje ikke er tenkt oppført samstundes med hovudhuset.

Frittliggande garasjer skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. Felles garasjeanlegg for 2 eigedomar blir godkjent ført opp i nabogrense.

Forretning, kontor:

**FLYPLASSOMRÅDET MED DELER AV HOVDEBYGDA**

Planidentifikasjon:

Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

RTK- 7815 21-3**21.05.80****Fylkesmannen****§ 20**

Før området F2 blir teke i bruk, skal det utarbeidast bebyggelses plan for heile, eller så stor del av området som bygningsrådet finn det turvande, for ei samla vurdering.

§ 21

- a. Bebyggelsen kan maksimalt oppførast i 3 etasjer eller med ei gesimshøgde som ikkje overstig 12 m.
Dersom bygningar ikkje blir oppført i full høgde med ein gong, skal byggjemeldinga likevel syne full utbygging og bygninga skal dimensjonerast etter dette.
- b. Bygningsrådet kan gje løyve til at 2. og / eller 3. etasje vert innreia til bustadføremål.
- c. Det skal opparbeidast parkeringsplassar på eigen grunn rekna etter 1 bilplass for kvar 50 m² forretning eller anna servicefunksjon samt på- og avlesing som er naudsynt for eigedomens bruk.
- d. Reine bustadbygg kan ikkje oppførast i områda.
- e. Som hovudregel skal takforma vere flat, men der omsynet til heilskapen i kvartalet tilseier det, kan bygningsrådet krevje ei anna takform.
- f. Lossing og lasting av varer skal skje på eigen grunn.

Industri:**§ 22**

- a. Innanfor industriområda kan arealet oppdelast etter dei einskilde verksemder sitt behov, eller grenser som i kvart einskilt tilfelle skal godkjennast av bygningsrådet.

Parsellane skal ha ei mest mogeleg regelmessig form.
 - b. Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart einskilt tilfelle godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsette at verksemder som ein meiner ville føre med seg særlege ulemper, vert vist til bestemte deler av arealet eller andre industriområde.
 - c. Bebyggelsen skal oppførast i branntrygge materialer og ikkje overstige 2 etasjer eller 8m.
 - d. I industriområda vert det ikkje gjeve løyve til å føre opp bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for husvære for vaktmeister o.l. dersom helserådet gjev samtykke.
 - e. Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 bilplass for kvar 100 m² golvflate for industri og for kvar 200 m² for lager.
 - f. For områda I 2, I 3 og arealet aust for Ørsta Stålindustri i området I 1, kan bygningsrådet berre gje løyve til oppføring av lettare industri som til dømes serviceprega industriell verksemd.
 - g. I industriområda I 2, og I 3 og arealet aust for Ørsta Stålindustri i området I 1, kan det og drivast varehandel i samband med anna næringsverksemd.
-

**FLYPLASSOMRÅDET MED DELER AV HOVDEBYGDA**

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1

Stadfestingsdato

Stadfesta av:

RTK- 7815 21-3**21.05.80****Fylkesmannen****Offentlege bygningar og almennyttig føremål:****§ 23**

Bebyggelsen kan førast opp i 2. etasjer, med maksimum gesims-høgde på 8 m. Dersom særlege tilhøve tilseier det, kan bygningsrådet godkjenne ei større gesimshøgde. Arten og utforming av bebyggelsen, samt avkøyrslar, parkering, planering, innhegning mot veg bebyggelsesplan med høgderiss for området i heilskap eller deler av det før byggjemelding av eit einskilt bygg vert handsama. Områda for almennyttig føremål kan berre nyttast til dei føremål som er vist ved påskrift på kartet.

Trafikkområde:**§ 24**

- a. Det vert ikkje gjeve løyve til andre avkøyrslar frå riksveg 14 og fylkesveg 15.047 enn dei som er vist på planen.
- b. Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet krevje felles avkøyrslar. Private avkøyrslar fra offentleg veg skal utformast etter Statens Vegvesen sine krav.
- c. Skjering og fylling, utviding for fender, utviding for kurve eller utviding for kanalisering kan tillatast på tilstøytande områder av vegen.
- d. Rabattar (trafikkdelarar) og vegskråningar bør såast til og gjevast parkmessig handsaming.
- e. Bygg og konstruksjonar i områda T1 og T2 som er naudsynt for drifta av funksjonane i områda blir det gitt løyve til av bygningsrådet. Høgderestriksjonsplan vert lagt til grunn for gesimshøgder, innanfor rammene av § 72 i bygningslova.

Friområde:**§ 25**

I friområde dan oppførast bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett og sport å gjere. Dessutan kan transformatorioskalar, mindre bygg for vassforsyning og avlaup oppførast, dersom slike bygg ikkje er til hinder for fri ferdsel eller til ulempe for bruk av friområdet.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve ta avgjerd om eit bygnings-messig arbeid kan utførast i friområda.

Fareområde / tankanlegg:**§ 26**

Alle endringar av eksisterande anlegg samt oppføring av nyanlegg skal godkjennast av Sprengstoffinspeksjonen.

Landbruksområde:**§ 27**

På områda kan det oppførast bygningar som har naturleg til-knytning til drifta av eigedomane.



Ørsta kommune

Adresse: Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Telefon: 70049700

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

Kommunenr.	1520	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

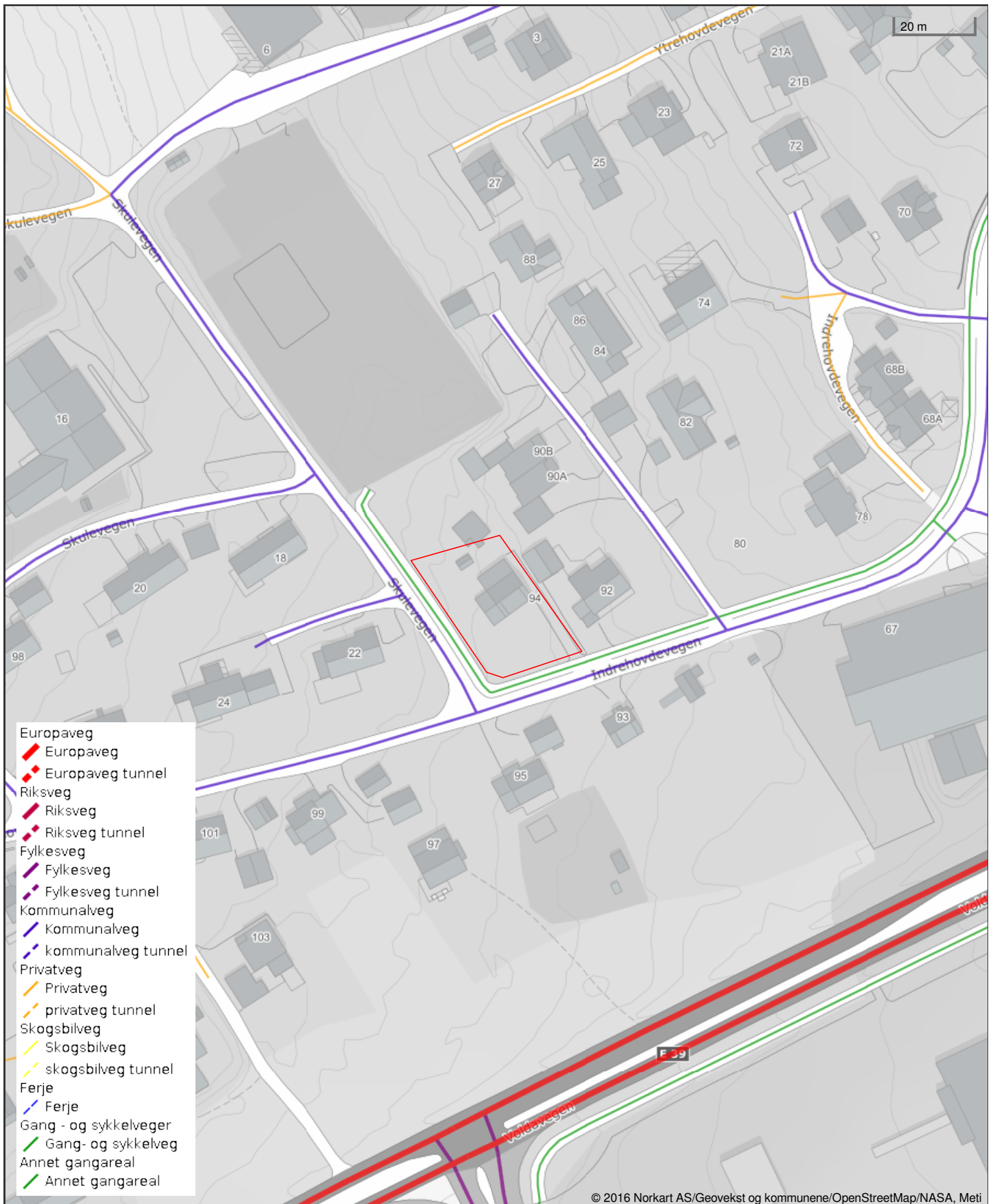
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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 1520 - 53/23//



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

 Indrehovdevegen 94, 6160 HOVDEBYGDA

 ØRSTA kommune

 gnr. 53,53, bnr. 23,52, snr. 0,0

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 12285-1568

Referansenummer: QG8047





Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jensen

Vår ref: TBV-25-325



**OSE**
Råd som realiserer visjoner

 PLAN OG ARKITEKTUR
 BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
 BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
 TAKST

Medlem av

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



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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige 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 verddivurderingar 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

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsløse 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen er som den står i dag ca. 89 år gammel og fremstår i hovedsak i dårlig teknisk stand. Det er gjennom årene utført få oppgraderinger, både innvendig og utvendig, jf. vurdering av konstruksjoner. I tillegg finnes det et tilbygg som er fra 1976, som også holder tilsvarende lav standard.

De fleste bygningsdeler og installasjoner er vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3), noe som innebærer omfattende avvik som krever tiltak utover ordinært vedlikehold. Yttertaket må legges om med nytt takrennesystem, deler av bordkledningen må skiftes og ventileres bedres. Det er behov for utskifting av vinduer og dører, samt full fornyelse av innvendige overflater og renovering av våtrom og røropplegg. Videre må det etableres ny drenering rundt boligen. Det er også registrert gjennomgående vond luft i boligen, samt forekomst av sopp og mugg. I underetasjen/kjelleren ved trappen, er det påvist en type sopp som krever nærmere undersøkelse for å identifisere omfang og type.

Noen bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik hvor bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor levetiden er begrenset og behov for oppgradering eller utskifting må forventes i løpet av de kommende årene.

Som kjøper bør det påregnes vesentlige kostnader både på kort og lang sikt for å opprettholde bygningens funksjonalitet, sikre videre levetid og eventuelt heve standarden til et ønsket nivå.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av skifertakstein på hovedbygget og steinbelagte stålplater på tilbygget. Yttertaket var snødekt ved befaringsgang og er derfor ikke besikket med tanke på eventuelle synlige skader/avvik. TG er gitt ut fra opplyst alder på tekking og informasjon forøvrig.

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium, ført ned i rør, men med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen på baksiden (tilbygget). På fremsiden er rør avsluttet over terreng. Takopplett på fremsiden mangler takrennesystem.

Pipekledning er med plastbelagte tynnplater, og det er blybeslag i overgang mot tak. Dette ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, og snø på befaringsstidspunktet.

Boligen har yttervegger over grunnmur av tømmerkonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning. På tilbygget er veggkonstruksjonen ukjent, men med utvendig liggende bordkledning.

Boligen har saltakkonstruksjon med tresperrer, og utlagt gulv på kaldtloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende

alder.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre på stue, og enkle kjellerdører i tre.

Boligen har en overbygd veranda med adkomst fra stue. Verandaen har konstruksjon bestående av terrassebord lagt på trebjelkelag, og rekkverk av malt tre.

Saltak som takoverbygg over hele verandaen, med stålplater som taktekking.

Utvendig er det trapper av betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

I boligen er det tregulv og belegg på gulv, tapet og malte veggflater, og noe synlig tømmer som delevegg på loft. I taket er det malt innvendig tak, himlingsplater og panel.

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har pusset og kledd mursteinspipe, parafinovn i stue, og vedovn mot kjøkken i hovedetasjen.

Uinnredet kjeller med synlig grovplate av betong på gulv, synlig murstein og Leca på vegger mot terreng, og synlig bjelkelag i himling.

Boligen har en malt tretrapp mellom hoved- og loftsetasjen. Det er i tillegg en enkel tretrapp til både kryploft og kjeller.

Innvendig i boligen er det i hovedsak malte heltre fyllingsdører, samt noen finérdører i tilbygget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kombinert bad og vaskerom i hovedetasjen, antatt oppført i forbindelse med tilbygget byggeår. Rommet har gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet er utstyrt med to servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, rustfritt benkebeslag og trebenkeplate.

Kjøkkenet har utsparring for komfyr og oppvaskmaskin, samt et frittstående kombiskap for kjøll og fryss.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger, i hovedetasjens tilbygg.

Rommet har servant og toalett.

Toalettrommet i kjelleren var overfylt av gjenstander på befaringsstidspunktet, og er derfor kun besikket fra døråpningen. Rommet har synlig mursteinsmur og betonggulv, og er utstyrt med toalett og servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber, både med og uten plastkappe. Vannrørene har varierende alder, og rørene er ikke kontrollert da vanntilførselen til boligen har vært stengt fordi det ikke har bodd noen der på flere år.

Synlige avløpsrør er av plast, samt noe støpejern under vask på kjøkken.

Boligen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Boligen har to luft-til-luft varmpumper som er montert med innedel i stue og i trapperom. Varmepumpen i stue har produksjonsår 2012, mens produksjonsår for varmpumpen i trapperom er ukjent.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og produksjonsåret er ukjent.

El.-anlegget i boligen har varierende alder og er av skrusikringer. Installasjonen er hovedsakelig åpen, og det finnes flere eldre kabler, brytere og komponenter.

Det var ikke strøm tilkoblet boligen ved befaring, og elektriske installasjoner og utstyr kunne derfor ikke testes.

Eldre brannslukningsapparat i boligen, ingen brannvarslere i boligen. Vi anbefaler og monterer brannvarslere og skifte ut brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra byggeår og er dårlig/gåen. Jfr registreringer gjort i rom under terreng.

Boligen har grunnmur av betongsteinmur, og tilbygg med grunnmur av lecastein. Utvendig er muren pusset og malt.

Boligen ligger i et relativt flatt terreng, og det er flatt inn mot bygningens fasade.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, men det foreligger ingen informasjon om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank.

Det er ukjent om det finnes nedgravd septiktank på eiendommen, Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det er nedgravd tank på eiendommen.

Det er ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, men det er montert oljekamin i stuen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det er nedgravd tank på eiendommen. Dersom dette er tilfelle, må oljetanken saneres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det ble ifølge bygningsrådet i Ørsta oppført ett tilbygg i 1976.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

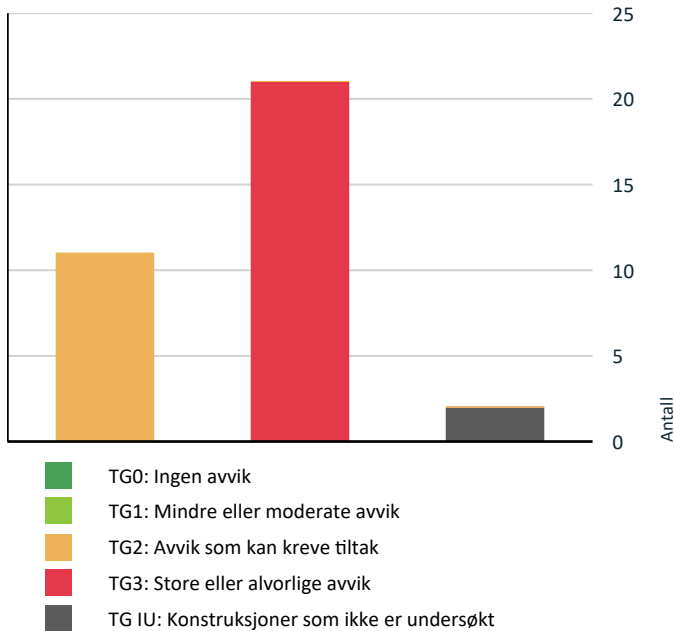
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

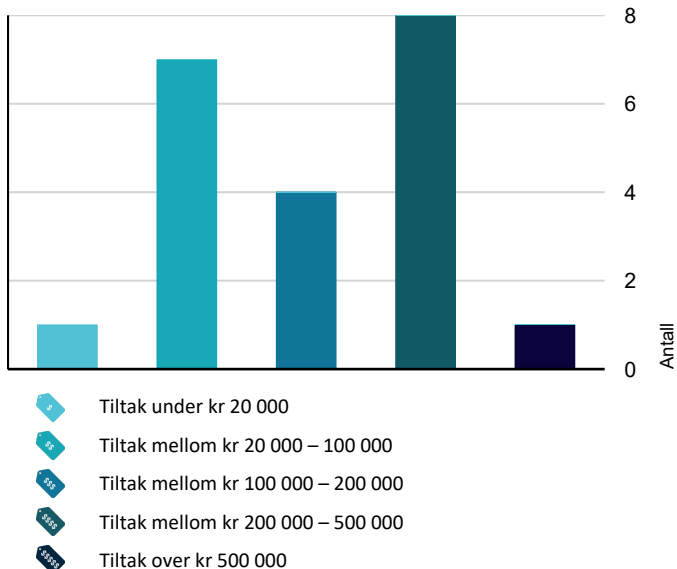
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

Takstobjektet var fullt møblert, og enkelte rom på loft og i kjeller var over stablet med gjenstander under 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.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Meglerpakke/kommunal info er ikke innhentet/mottatt før tilstandsrapporten ble laget, og dokumentene er følgelig ikke gjennomgått av takstmann. Vi tilrår dette blir innhentet.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Type, alder og tilstand på undertaket er ukjent. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å avklare undertakets tilstand når taket er snøfritt. Det er innvendig på kaldtloft registrert fuktskjolder og føyt fuktinnhold i undertak, som kan tyde på at tekkingen er utett. På bad i tilbygg er det også vannskader i himling som indikerer lekkasje på taktekking til tilbygget. Se pkt. takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: Over 500 000

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik:

Tak-opplettet på fremsiden mangler takrenne system.

Det anbefales nærmere undersøkelse av pipekledning og blybeslag når det er snøfritt, da det erfaringsmessig kan være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Bordkledningen har ukjent alder. Siden veggkonstruksjonen består av tømmer, har ytterveggene begrenset isolasjonsevne. Det foreligger ingen informasjon om eventuell etterisolering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarging/fuktskjolder og fukt i taktro samt i konstruksjonen rundt pipen. Ved befarings ble det målt forhøyet fuktverdi på ca. 21,5 %.

På grunn av manglende tilkomst er ikke hele konstruksjonen vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser av kaldtloftet for å avdekke eventuelle ytterligere skader, da det ikke kan utelukkes at det finnes mer skade enn det som er observert fra luke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktinnvå.

Vinduet på kjøkkenet og i stuerommet har knust ytterste glassrute.

Vinduer er av eldre årgang og har dårlig isoleringsevne sammenlignet med moderne vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadøren til stuen har knust glassrute.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Hele boligen fremstår som slitt, med flere skader på overflater. Det er også registrert fukt- og vannskader, og det er en gjennomgående vond lukt i hele boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Soverom på loftet er det registrert en høydeforskjell på ca. 13 mm innenfor en målelengde på 2 meter.

I kjelleren er det registrert spor etter borebille i bjelkelaget, samt et tynt lag med soppdannelse på undersiden av gulvet. Det er også flere fuktskjolder, og det ble målt høy fuktighet på befaringsstidspunktet.

Med bakgrunn i alder er sannsynlig at det ikke er montert fuktsperre eller isolasjon mot grunn under påstøp i underetasjen.

Se også punktet om rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er fra 2020 innført forbud mot bruk av mineralolje (fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger.

Alternativ i form av bioolje finnes, men dette må utredes nærmere for den aktuelle brenneren.

Det er registrert avrenning av sotvann på pipen på kaldloftet.

Sot-/feieluke er ikke observert, da loft og kjeller var fulle av gjenstander rundt flere sider av pipen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

El.-anlegget i boligen har varierende alder og er av skrusikringer. Installasjonen er hovedsakelig åpen, og det finnes flere eldre kabler, brytere og komponenter.

Det var ikke strøm tilkoblet boligen ved befarings- og elektriske installasjoner og utstyr kunne derfor ikke testes.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Eldre brannslukningsapparat i boligen, ingen brannvarslere i boligen. Vi anbefaler og monterer brannvarslere og skifte ut brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Hovedetasjen > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tapetskjøter er løse, gulvbelegg er løst og er utett, og himling har vannskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Hovedetasjen > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier på gulvlisten ved dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spesialrom > Hovedetasjen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik:

Rommet har slitte overflater med avrevet tapet og noe soppdannelse.

Det var en innestengt lukt på befaringsstidspunktet.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er avvik:

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning.

Det var begrenset tilgang til hele kjelleren. Det ble laget en sti fra ytterdør til kjeller og videre til trapperom, med gjenstander oppstilt på hver side. Alle vegger mot terreng var også fylt opp med gjenstander, noe som ytterligere begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det er registrert avføring fra skadedyr ved varmtvannstanken, som kan stamme fra rotter. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å avklare dette.

På betonggulvet ved trappen er det observert en type sopp som må undersøkes nærmere. Det anbefales å sende inn prøver av soppen for å avklare hvilken type sopp det er.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på alle trapper i hver etasje.

Trappene fremstår som slitte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- ! **Kjøkken > Hovedetasjen > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

Rommet er ikke funksjonelt brukbart i dagens tilstand og må renoveres for å oppnå tilfredsstillende standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Rekkverket er værslitt og har avskallet maling.

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannrørene ble ikke kontrollert for lekkasjer eller funksjonstestet da vanntilførselen til boligen var stengt på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelle skjulte feil eller lekkasjer under denne befaringen. Årsaken til at vanntilførselen var stengt er ikke opplyst.

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Varmepumpene er ikke funksjonstestet, da det ikke var strøm i boligen på befaringsdagen.
Servicehistorikk for varmpumpene er ukjent.

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand

- ! **Kjøkken > Hovedetasjen > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Frontene er slitte, og inne i kjøkkeninnredningen er det et eldre støpejernsrør for avløp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det anses å være et stort akkumulert behov for renovering, oppussing og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Ukjent årstall for tilbygg
2012	Modernisering	Varmepumpe stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av skifertakstein på hovedbygget og steinbelagte stålplater på tilbygget. Yttertaket var snødekt ved befaring og er derfor ikke besiktiget med tanke på eventuelle synlige skader/avvik. TG er gitt ut fra opplyst alder på tekking og informasjon forøvrig.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, taket var i tillegg snødekt og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket større 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Type, alder og tilstand på undertaket er ukjent. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å avklare undertakets tilstand når taket er snøfritt. Det er innvendig på kaldtloft registrert fuktskjolder og føyt fuktinnhold i undertak, som kan tyde på at tekkingen er utett. På bad i tilbygg er det også vannskader i himling som indikerer lekkasje på taktekking til tilbygget. Se pkt. takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avklare tilstand og eventuelle skader.

Omlegging av hele taktekkingen, inkludert undertaket, må påregnes for å hindre videre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimert: Over 500 000

Tilstandsrapport



TEG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium, ført ned i rør, men med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen på baksiden (tilbygget). På fremsiden er rør avsluttet over terreng. Takopplett på fremsiden mangler takrennesystem.

Pipekledning er med plastbelagte tynnplater, og det er blybeslag i overgang mot tak. Dette ble ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, og snø på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tak-opplettet på fremsiden mangler takrenne system.

Det anbefales nærmere undersøkelse av pipekledning og blybeslag når det er snøfritt, da det erfaringsmessig kan være skader som følge av elde/slitasje på beslag av tynnplater og bly etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør etableres et komplett takrennesystem på takopplettet på fremsiden for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Manglende takrennesystem kan føre til vannsprut og fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelse av pipekledning og blybeslag når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre lekkasjer eller fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder montering av nytt takrennesystem på fremsiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tilkobling i grunn på baksiden (tilbygget).



Nedløpsrør avsluttet over terreng.



Manglende takrenne og nedløp på takopplettet, samt på et lite parti ved siden av takopplettet.



TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger over grunnmur av tømmerkonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning. På tilbygget er veggkonstruksjonen ukjent, men med utvendig liggende bordkledning. Bordkledningen har varierende alder.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser.

Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Bordkledningen har ukjent alder. Siden veggkonstruksjonen består av tømmer, har ytterveggene begrenset isolasjonsevne. Det foreligger ingen informasjon om eventuell etterisolering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledningen bør fjernes, og veggene bør etterisolerers med utlekting og tilstrekkelig lufting for å forbedre isolasjonsevnen og hindre videre råteskader. Manglende lufting og isolasjon kan føre til økt varmetap, fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon med tresperrer, og utlagt gulv på kaldtloft. Tilkomsten til kaldtloft var begrenset grunnet lagrede objekter, og loftet er derfor kun besøkt fra takluke. Kaldtloftet var stuet fullt med diverse møbler og andre gjenstander fra gulv til innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarging/fuktskjolder og fukt i taktro samt i konstruksjonen rundt pipen. Ved befaring ble det målt forhøyet fuktverdi på ca. 21,5 %.

På grunn av manglende tilkomst er ikke hele konstruksjonen vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser av kaldtloftet for å avdekke eventuelle ytterligere skader, da det ikke kan utelukkes at det finnes mer skade enn det som er observert fra luke.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkomst til hele kaldloftet må etableres, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle ytterligere skader.

Det må gjøres nærmere undersøkelser utvendig for å finne årsaken til fuktskjoldene og fukt i undertaket.

Tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen bør iverksettes for å redusere risikoen for kondens med påfølgende fukt, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til svekkelse av konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimatet gjelder for nærmere undersøkelse av hele kaldloftet, samt utbedring av lufting. Se punkt taktekking for utvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Begrenset tilkomst



Fuktmåling viser en verdi på 21,5 %.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet på kjøkkenet og i stuerommet har knust ytterste glassrute.

Vinduer er av eldre årgang og har dårlig isoleringsevne sammenlignet med moderne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Det må påregnes utskiftning av samtlige vinduer i boligen.

Utskifting bør gjennomføres for å hindre videre råte- og fuktskader, samt for å bedre isoleringsevnen og redusere varmetap. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen, dårligere inn klima og høyere oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vindu fra 1976 på soverom loft.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre på stue, og enkle kjellerdører i tre. Dørene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadøren til stuen har knust glassrute.

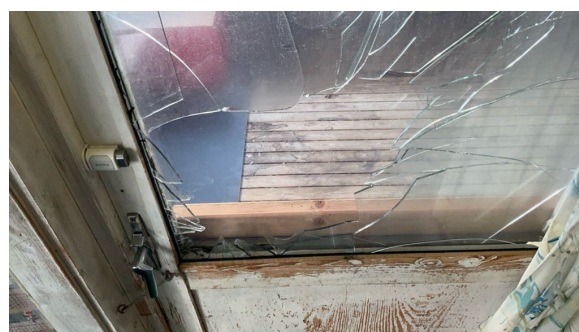
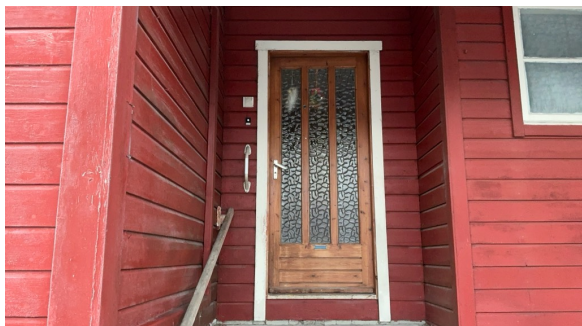
Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Dørene er i en slik tilstand at det er påregnelig med utskifting av samtlige ytterdører i boligen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for inntrenging av fukt, redusert sikkerhet og dårligere bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en overbygd veranda med adkomst fra stue. Verandaen har konstruksjon bestående av terrassebord lagt på trebjelkelag, og rekkverk av malt tre.

Saltak som takoverbygg over hele verandaen, med stålplater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er værslitt og har avskallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør utføres vedlikehold i form av rengjøring, skraping og maling av rekkverket for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på treverket.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig er det trapper av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokale utbedringstiltak for å reparere sprekker i betongtrappen, for å forhindre videre forringelse og økt risiko for skader eller redusert sikkerhet ved bruk.



INNENDIG

TG 3 Overflater

I boligen er det tregulv og belegg på gulv, tapet og malte veggflater, og noe synlig tømmer som delevegg på loft. I taket er det malt innvendig tak, himlingsplater og panel.

Underetasjen blir beskrevet under «rom under terreng».

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Hele boligen fremstår som slitt, med flere skader på overflater. Det er også registrert fukt- og vannskader, og det er en gjennomgående vond lukt i hele boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Hele boligen har behov for generell overflateoppussing og fornying av overflater innvendig, og det må gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsak til vond lukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre forringelse av bygningsdeler, dårlig inneklima og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Kjelleretasjen som har støpt grovplate er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Soverom på loftet er det registrert en høydeforskjell på ca. 13 mm innenfor en målelengde på 2 meter.

I kjelleren er det registrert spor etter borebille i bjelkelaget, samt et tynt lag med soppdannelse på undersiden av gulvet. Det er også flere fuktskjolder, og det ble målt høy fuktighet på befaringstidspunktet.

Med bakgrunn i alder er sannsynlig at det ikke er montert fuktsperre eller isolasjon mot grunn under påstøp i underetasjen.

Se også punktet om rom under terreng.

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.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

I kjelleren bør det gjennomføres tiltak for å bekjempe borebilleangrep og fjerne soppdannelse, samt utbedre årsaken til fuktskjolder og høy fuktighet. Dette er viktig for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risikoen for råte og soppvekst.

Det bør vurderes å legge nytt støp med isolasjon og fuktsperre i deler av eller hele kjelleren, avhengig av bruken. Manglende fuktsperre og isolasjon medfører økt risiko for fuktskader og dårlig inneklimate.

Alder og tilstand på bunnledninger må kontrolleres nærmere. Eventuelle gamle eller dårlige bunnledninger bør vurderes skiftet samtidig dersom gulvet hugges opp, for å unngå fremtidige lekkasjer og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av fukt- og skadedyrrelaterte forhold i kjelleren, inkludert borebille, sopp og nødvendige reparasjoner. Eventuelle tillegg som pigging av gulv med ny påstøp er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn spørreprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pusset og kledd mursteinspipe, parafinovn i stue, og vedovn mot kjøkken i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Det er fra 2020 innført forbud mot bruk av mineralolje (fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger. Alternativ i form av bioolje finnes, men dette må utredes nærmere for den aktuelle brenneren.

Det er registrert avrenning av sotvann på pipen på kaldloftet.

Sot-/feieluke er ikke observert, da loft og kjeller var fulle av gjenstander rundt flere sider av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand, inkludert vurdering av sotvannsavrenning og tilgjengelighet til pipevanger og sot-/feieluke.

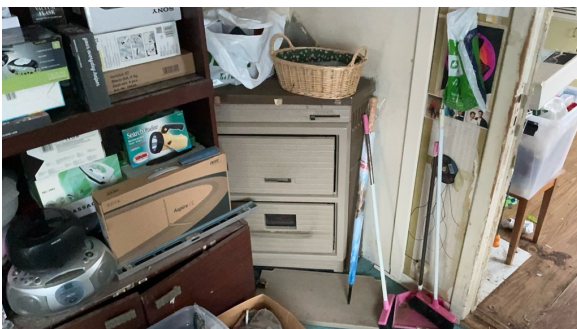
Parafinovnen må tas ut av bruk eller tilpasses godkjent alternativt brensel, i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende tilgjengelighet og synlighet på pipevanger og feieluke øker risikoen for skjulte skader og brannfare, samt at nødvendig tilsyn og vedlikehold vanskeligjøres.

Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type og alder. Innsetting av foringsrør kan være et alternativ og koster ofte rundt kroner 50.000,-. Tiltaket er søknadspliktig og må utføres av foretak med ansvarsrett.

Kostnadsestimat gjelder for rehabilitering av pipe og montering av ny vedovn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjeller med synlig grovplate av betong på gulv, synlig murstein og Leca på vegger mot terreng, og synlig bjelkelag i himling. Etasjen hadde manglende tilkomst til hele arealet grunnet lagrede objekter/innbo. Det kan derfor ikke utelukkes at skadeomfanget er større enn det som er registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det var begrenset tilgang til hele kjelleren. Det ble laget en sti fra ytterdør til kjeller og videre til trapperom, med gjenstander oppstilt på hver side. Alle vegger mot terreng var også fylt opp med gjenstander, noe som ytterligere begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det er registrert avføring fra skadedyr ved varmtvannstanken, som kan stamme fra rotter. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å avklare dette.

På betonggulvet ved trappen er det observert en type sopp som må undersøkes nærmere. Det anbefales å sende inn prøver av soppen for å avklare hvilken type sopp det er.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør ryddes i kjelleren for å sikre tilkomst for full inspeksjon, og bedre luftgjennomstrømning, slik at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer kan avdekkes og følges opp.

Det er registrert aktivitet etter skadedyr, og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller, og andre konstruksjoner må skiftes ut.

En må påregne åpning av vegger, himling, og tak for tilkomst/nærmere undersøkelser. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater, eller utvendig bordkledning.

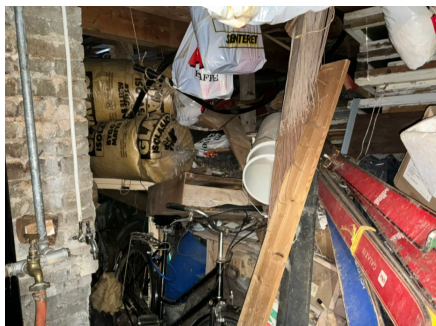
Vi har ikke oversikt over det totale skadeomfanget, dette må undersøkes nærmere.

Prøver av den observerte soppen må analyseres for å identifisere type og omfang. Det må også utføres videre kartlegging for å avdekke eventuell spredning i selve kjellerkonstruksjonen og i tilstøtende konstruksjoner. Enkelte sopptyper kan være helseskadelige og kan indikere alvorlige eller pågående fuktproblemer.

Dersom nødvendige tiltak ikke utføres, øker risikoen for videre fuktskader, råteutvikling, soppvekst og skadedyr, noe som kan medføre både helseskadelige forhold og betydelige fremtidige kostnader.

Kostnadsestimatet knyttet til utbedring er usikkert og kan endre seg avhengig av hva som avdekkes gjennom videre undersøkelser, herunder skadeomfang, type sopp, skadedyr og eventuell påkrevd sanering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Te 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom hoved- og loftsetasjen. Det er i tillegg en enkel tretrapp til både kryploft og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på alle trapper i hver etasje.
Trappene fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk.

Slitte trapper bør vurderes utbedret eller utskiftet for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse. Kostnadsestimat er for montering av rekkverk og enkelt vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Til kjeller

Innvendige dører

Innvendig i boligen er det i hovedsak malte heltre fyllingsdører, samt noen finérdører i tilbygget.
Dørene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskiftning av dører med betydelige skader og slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet, ytterligere forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJEN > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom i hovedetasjen, antatt oppført i forbindelse med tilbygget byggeår. Rommet har gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet er utstyrt med to servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tapetskjøter er løse, gulvbelegg er løst og er utett, og himling har vannskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJEN > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet yttervegger, og at innvendige vegger er tømmervegger. Men det er utført fuktsøk på overflater i våtsone inne på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier på gulvlisten ved dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet må renoveres. Hoveddel av kostnad med oppgradering/utbedring ligger under generelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJEN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, rustfritt benkebeslag og trebenkeplate. Kjøkkenet har utsparing for komfyr og oppvaskmaskin, samt et frittstående kombiskap for kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

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

Frontene er slitte, og inne i kjøkkeninnredningen er det et eldre støpejernsrør for avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og estetikk.

Eldre avløpsrør i støpejern kan medføre økt risiko for lekkasjer eller tette rør, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJEN > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator er defekt og må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

HOVEDETASJEN > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger, i hovedetasjens tilbygg.
Rommet har servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet har slitte overflater med avrevet tapet og noe soppdannelse. Det var en innestengt lukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrommet bør oppgraderes med nye overflater og sanitærinstallasjoner, og det må monteres mekanisk avtrekk samt sørges for tilluft, for eksempel via spalte under dør.

Dette vil redusere risikoen for videre soppdannelse, dårlig inneklime og eventuelle fuktskader som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleren var overfylt av gjenstander på befaringstidspunktet, og er derfor kun besiktiget fra døråpningen. Rommet har synlig mursteinsmur og betonggulv, og er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Rommet er ikke funksjonelt brukbart i dagens tilstand og må renoveres for å oppnå tilfredsstillende standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrommet må renoveres for å oppnå tilfredsstillende standard.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og nødvendig ventilering i toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklime, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør av kobber, både med og uten plastkappe.

Vannrørene har varierende alder, og rørene er ikke kontrollert da vanntilførselen til boligen har vært stengt fordi det ikke har bodd noen der på flere år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannrørene ble ikke kontrollert for lekkasjer eller funksjonstestet da vanntilførselen til boligen var stengt på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelle skjulte feil eller lekkasjer under denne befaringen. Årsaken til at vanntilførselen var stengt er ikke opplyst.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Vannrørene bør kontrolleres for lekkasjer og tilstand når vanntilførselen er åpnet, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller lekkasjer.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for uoppdagede lekkasjer eller skader, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer.



TG2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, samt noe støpejern under vask på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Tilstandsrapport



TE 3 Ventilasjon

Boligen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom, dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktinnivå og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder for etablering av veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Eventuell etablering av mekanisk avtrekk/ventilasjonsanlegg vil medføre en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TE 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har to luft-til-luft varmepumper som er montert med innedel i stue og i trapperom. Varmepumpen i stue har produksjonsår 2012, mens produksjonsår for varmepumpen i trapperom er ukjent.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpene er ikke funksjonstestet, da det ikke var strøm i boligen på befaringsdagen. Servicehistorikk for varmepumpene er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få gjennomført funksjonstest av varmepumpene samt innhente servicehistorikk. Konsekvensen av manglende funksjonstest og ukjent servicehistorikk er økt risiko for skjulte feil eller redusert levetid, noe som kan medføre uforutsette kostnader ved eventuelle reparasjoner eller utskiftninger. Det kan ikke utelukkes at varmepumper er defekte.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og produksjonsåret er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El.-anlegget i boligen har varierende alder og er av skrusikringer. Installasjonen er hovedsakelig åpen, og det finnes flere eldre kabler, brytere og komponenter.

Det var ikke strøm tilkoblet boligen ved befaring, og elektriske installasjoner og utstyr kunne derfor ikke testes.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha flere feil og 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 installasjonsår.

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

Ukjent Det er installert AMS-måler, men tidspunktet for monteringen er ikke kjent. Slike målere ble i hovedsak installert i perioden 2017-2018.

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

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Nei

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 El.-anlegget er av eldre dato, det foreligger ingen samsvarerklæring/dokumentasjon på utførte arbeider. Det må påregnes oppgradering av el-anlegget i sin helhet i forbindelse med renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Eldre brannslukningsapparat i boligen, ingen brannvarslere i boligen. Vi anbefaler og monterer brannvarslere og skifte ut brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ut fra alder på pulverapparat er eldre enn 10 år må disse skiftes med nye for å lukke avviket.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarslere i hver etasje. Røykvarslere må anskaffes og monteres i alle etasjer.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det mangler røykvarslere i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår og er dårlig/gåen. Jfr registreringer gjort i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongsteinmur, og tilbygg med grunnmur av lecastein. Utvendig er muren pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tetting av sprekker i grunnmuren anbefales for å hindre fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid for muren.

Tilstandsrapport



Terrenghold

Boligen ligger i et relativt flatt terreng, og det er flatt inn mot bygningens fasade. Terrengtet inn mot bygning/huskropp bør generelt ha fall bort fra grunnmur/husvegg, med anbefalt minimum 1:50 til en avstand på 3 meter fra husvegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, men det foreligger ingen informasjon om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen informasjon om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må innhentes informasjon for å avklare om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank.

Det må utføres nærmere undersøkelser av utvendige avløpsrør og vannledninger for vurdering av type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at det er behov for oppgradering/utskiftning av disse.

Septiktank

Det er ukjent om det finnes nedgravd septiktank på eiendommen, Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det er nedgravd tank på eiendommen.

Tilstandsrapport

TG IU **Oljetank**

Det er ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, men det er montert oljekamin i stuen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det er nedgravd tank på eiendommen. Dersom dette er tilfelle, må oljetanken saneres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det anbefales at bygningen vurderes som et rivingsobjekt, med mulighet for oppføring av ny garasje på tomten.

Beskrivelse

Garasjen med carport og et mindre vedskjul er oppført i ukjent konstruksjon og har stående bordkledning. Bygget har skråtak med ett fall, tekket med stålplater.

Konstruksjonen er vesentlig svekket og fremstår i dårlig stand. Det anbefales at bygget rives og erstattes med en ny garasje.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uteboden er plassert på lecablokker og oppført med bindingsverk og stående bordkledning. Saltaket er tekket med stålplater. Konstruksjonen er vesentlig svekket og fremstår i dårlig stand. Det anbefales at bygget rives og erstattes med en ny utebod.

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

194 m²/194 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Bod, Entré, Kontor, Bad/vaskerom, 2 Toalettrom, Kjøkken, Matkjeller, 2 Stuer, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 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 1 350 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

På grunn av mangelen på boliger med tilsvarende tilstand og oppgraderings behov, er tomteverdien valgt som primært grunnlag for verdsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Voldavegen 231 ,6160 HOVDEBYGDA 141 m ² 1961 4 sov	03-03-2020	1 490 000	1 780 000		1 780 000	12 624
2 Ytrehovdevegen 58 ,6160 HOVDEBYGDA 209 m ² 1932 4 sov	27-04-2022	2 590 000	2 650 000		2 650 000	12 156
3 Indrehovdevegen 97 ,6160 HOVDEBYGDA 200 m ² 1960 4 sov	05-09-2023	2 500 000	2 340 000		2 340 000	11 700
4 Leitemarka 3 ,6160 HOVDEBYGDA 156 m ² 1955 3 sov	07-01-2024	750 000	330 000		330 000	2 115

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.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	550 000

Garasje

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

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 550 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

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.

Det er i den satte tomteverdien hensyntatt at garasje og utbod må rives og fjernes, samt at store deler av selve tomten er uberørt og igjengrodd.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 1 350 000

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

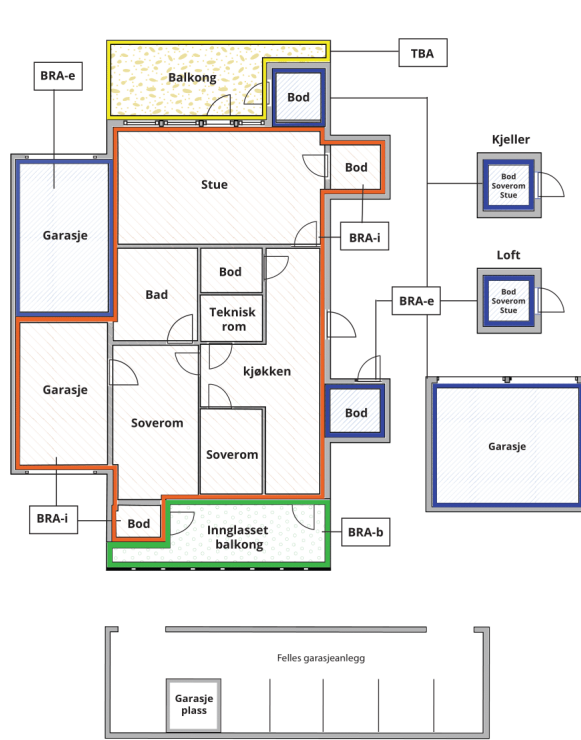
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	52			52	
Hovedetasjen	75			75	25
Underetasje	67			67	
SUM	194				25
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Hovedetasjen	Entré, gang, kontor, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, matbod, stue 1, stue 2		
Underetasje	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, toalettrom		

Kommentar

Opgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befarings.

Overbygd veranda i hovedetasjen er på ca. 25 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft og kjeller er kun oppmålt omtrentlig på grunn av manglende tilkomst. Hele kjelleren var fylt med gjenstander fra gulv til tak, og alle vegger mot terreng var tildekket, noe som gjorde det vanskelig å komme til. På loftet var det også plassert gjenstander langs skråtaket, og korrekt oppmåling fra nødvendig startpunkt lot seg derfor ikke gjennomføre.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det ble ifølge bygningsrådet i Ørsta oppført ett tilbygg i 1976.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen var låst og hengelåsen var frosset på befaringstidspunktet. Gjennom sprekker i konstruksjonen kunne det observeres at hele rommet var fylt med søppelsekker helt opp mot taket. Det ble derfor ikke gjennomført målinger av bygningen.

Ved hjelp av måleverktøy hos Sunnmørskart.no er garasjen anslått til å være ca. 21 m². Carport/takoverbygg er ikke målsatt og regnes ikke som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen var låst og hengelåsen var frosset på befaringstidspunktet. Det ble derfor ikke gjennomført målinger av bygningen.

Ved hjelp av måleverktøy hos Sunnmørskart.no er boden anslått til å være ca. 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	122	72
Garasje	0	0
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Bod på loft, og matbod i hovedetasjen er definert som S-rom.

Hele kjelleren, inkludert det ikke brukbare toalettrommet, er også definert som S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Anders Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	53	23		0	827.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Indrehovdevegen 94

Hjemmelshaver

Nedrelid Håkon Johannes

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	53	52	0	0	533.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Indrehovdevegen 94

Hjemmelshaver

Nedrelid Håkon Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Hovdebygda, med kort vei til barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, busstopp og flyplass. Omtrent 5 minutter fra Ørsta sentrum og ca. 10 minutter fra Volda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det foreligger ingen informasjon om eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, eller privat septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av to bnr og er på til sammen 1361 m2 og har et relativt flatt terreng med svak helning ned mot innkjørselen. Bnr. 23 er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen og enkelte prydbusker. Bnr. 52, fra garasjen og videre bakover på tomten er mer naturpreget og er gjengrodd, med flere etablerte trær og vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt/utfylt av eier. Undertegnede takstmann har derfor ingen spesielle kommentarer til denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ikke mottatt kommunal informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/QG8047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

Nei Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Beskrivelse

Sjå takst og tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Sjå takst og tilstandsrapport.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Ukjent for seljars representant, sjå takst og tilstandsrapport.

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei Ja

Beskrivelse

Ukjent, sjå takst og tilstandsrapport.

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Nei Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

Nei Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Sjå takst og tilstandsrapport.

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 selskapet 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. 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 forsikringsgiver 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.

Initialer selger: TH

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

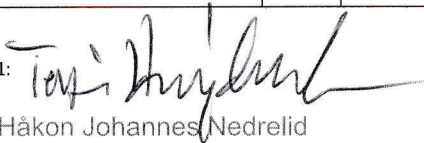
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16. mars 2026

Sted Ørsta

Signatur selger 1:



For seljar Håkon Johannes Nedreliid

Signatur selger 2:

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, krokhangte 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 eiers 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.