# DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Høydalsvegen 1692

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

# VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

## GENERELT:

Lov om avhending av fast eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 garderobeskap, 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## 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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**

**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 retnings-linjer 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakel-sesdato 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.

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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Legal Eiendomsmekling AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 47-0119/26 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jostein Fossheim |

| Gateadresse |
| --- |
| Høydalsvegen 1692 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| AUSTEFJORDEN | 6110 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3148446

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 47-0119/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade i kjeller i 2011 - Skade nr. 11837232 takstmann Ottar M. Skare. Fukt påvist ved tilstandsrapport av Ose AS 28.8.2026.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La varmekabler og flisla hele kjelleren etter 2011. Laget nytt bad i kjeller.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye rør - alt nytt etter skaden i 2011

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mars 2011 - nye rør ble lagt - alt nytt i kjeller.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenert på nytt rundt huset etter vanninntrengingen i 2011

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi tok over huset i 1996 var det mus i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har gjort det meste inne og utvendig i huset ved egeninnsats.

Document reference: 47-0119/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Skiftet vinduer og beslag. Nye takrenner. |
| Arbeid utført av | Dalsfjord bygg og huseier |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lagt varmekabler i kjeller og flislagt gulvene. Fornyet eksisterende bad. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alle skaderapporter fins hos Tryg polisenr. 3148446 |

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Gårdbruket har årlig inntekt av fallrettsleie fra Småkraft AS, da bruket er en av to grunneiere av Skinvik Kraftverk AS. |

Document reference: 47-0119/26

## Tilleggskommentar

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 47-0119/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jostein Fossheim | 5ca54dbdfb46eee6f657a c7334af2b1fd2e24e96 | 17.09.2026 11:32:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 47-0119/26

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

# Tilstandsrapport

Våningshus
Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN
VOLDA kommune
gnr. 72, bnr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²**



**Befaringsdato:** 17.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14037-1331 **Eiendomsverdi ref nr:** EC9186

**Autorisert foretak:** Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frank Robert Vatne

OSE
Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
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 eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

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

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

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




**Rapportansvarlig**

Frank Robert Vatne

Uavhengig Takstingeniør

frank@oseing.no

905 44 350

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjeplan, oppført i 1954
Boligen fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3).
TG2 indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er eller kan være kort gjenværende brukstid, og det kan være, eller vil oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader nær fremtid.
TG3 betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.
Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstiller nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet ved oppføring av boliger i dag.

## Våningshus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak konstruksjon av tresperrer og undertak av taktro.
Hovedtaket har taktekking av skifertakstein og undertaktekking av papp. Vindfang har taktekking av pappshingel.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, noen taknedløp er ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen, andre er avsluttet over terreng.
Pipen er pusset og har beslag i overgang mot tak, feieluke på kaldtloft.

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning.
Boligen har trevinduer med 2-lags glass, vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.
Boligen har teak hovedytterdør og kjellerdør i teak.
Boligen har en markterrasse med terrassebord lagt på trebjelkelag.
Utvendig er det en mindre kjellertrapp med tilhørende plate og forstøtningsmur av betong.

INNVENDIG Gå til side

I boligen er det flislagt gulv i kjelleretasjen, laminatgulv og furugulv i hovedetasjen, på loftet er det laminatgulv og furugulv.

På veggoverflater er det trepanel, malte panelplater, og malt strie
I himlinger er det himlingsplater, malt strekkpapp, mdf-panel, og trepanel.
I kjeller er det flislagt gulv, malt trepanel, tapet, og brystningspanel på vegger.
I himlinger er det trepanel, mdf-panel, og himlingsplater.
Vegger mot terreng er innvendig innforet, isolert, og kledt med plater.
I boligen er det malte formpresset fyllingsdører, malte fyllingsdører, og heltre furudører.

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. Til loft er det malt tretrapp fra byggeår, til kjeller er det lakkert furutrapp.

I boligen er det ildsted på stue, sotluke i kjeller, og feieluke på kaldtloftet.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjelleretasjen med flislagt gulv, flislagte vegger, og mdf-panel i himling.
Rommet har opplegg til vaskemaskin, toalett, lys innredning med servantplate, og dusjhjørne .
Våtrommet er ifølge eier oppgradert rundt 2011 med nye overflater, tettesjikt, sanitærinnstallasjoner, og rør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, malte panelplater på vegger, og mdf-panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate.
Det er utsparing for komfyr og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

En del av rørinstallasjonen er av kobberrør, og en del av rørinstallasjonen er oppgradert til vannrør av plast, og er besiktiget i rørskap på teknisk rom/bod.
Avløpsrør er av ukjent type.
Boligen har naturlig ventilasjon via vegg-, og vindusventiler.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe, innedelen er plassert på stuen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.
El.-anlegget er i fra byggeår, og sikringskap er oppgradert med automatsikringer.
Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.
I boligen er det brannvarsler i hver etasje, og tilgang til slukkeapparar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

På deler av boligen er dreneringen skiftet ut ifølge eier, på øvrige deler er dreneringen fra byggeår.
Boligen har grunnmur av betong, utvendig pusset og malt.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

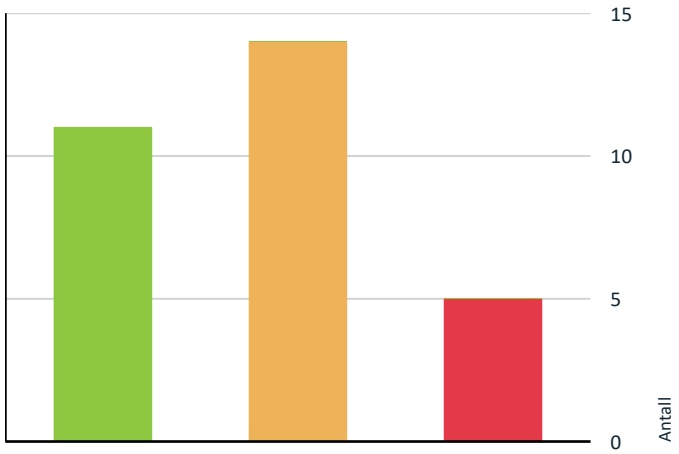
**Våningshus**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

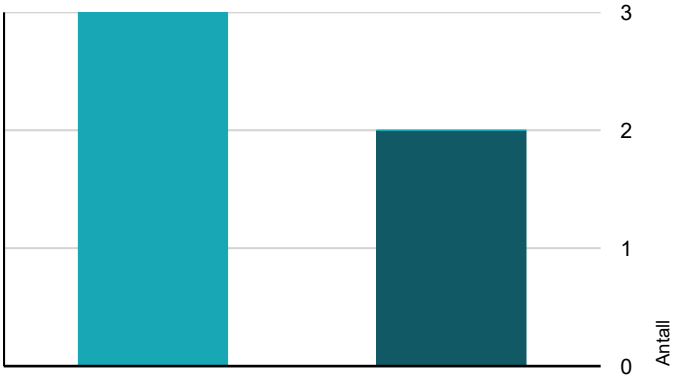
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1954, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1949 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Tilstandsrapporten gjelder kun for våningshuset på landbrukseiendommen.
For beskrivelse av de andre bygningene på gården viser vi til egen utarbeidet landbrukstakst som OSE AS har utarbeidet.

Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.

NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det
aktuelle punktet

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Kjellervindu** Gå til side

Det er påvist begynnende råte utvendig på soveromsvindu.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vinduer på bad og soverom.
Flere av vinduene har avskallende maling
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på veggplater inne på soverom mot badet, se pkt. tilliggende konstrukjsoner under våtrom.
I himling på teknisk rom er det svellinger i mdf-panel, det er ingen målbar fukt ved befaring. Skaden skyldes iflg. eier et tidligere rørbrudd som nå er reparert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
På deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsikring.
Synlig knotteplast mangler klemlist.
Det er ved hulltaking i vegg mot oppfylt terreng påvist skadelig høyt fuktnivå i bunnsvill.

Det er kun etablert drenering og utvendig fuktsikring på deler av boligen, og dette er nå over 30 år gammelt. På øvrige deler av boligen mangler det drenering og utvendig fuktsikring.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Kjeller > Bad /Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Ved hulltaking fra tilstøtende rom er det konstatert fukt i konstruksjonen bak dusjen.
Årsaken til fuktigheten kan være utettheter i våtrommet.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Kjeller > Bad /Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Utvendig puss på pipen har sprekker og løsner enkelte steder.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er registrert fuktskjolder på overflater enkelte steder i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, luftespalter mellom isolasjon og taktro i skråtak er tett i nedkant.
Det ble ikke observert dampsperre i himlingen mot kaldtloft. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i kaldtloftet og kondensere.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i hovedetasjen.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, ved at solebenkbeslag mangler endestykke eller oppbrett.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Dørene har slitte overflater. Det må påregnes tiltak som for eksempel pussing og lakking av dørene for å forbedre det estetiske uttrykket.

**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

Beis/overflate er noe slitt. Dette er et kosmetisk forhold og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold i form av rengjøring og maling må påregnes.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Trappen med tilhørende plate og forstøtningsmur er slitt, har sprekker og opninger.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av avløpsanlegget.
Avløpsrørene er av eldre type, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Noen vinduer som er skiftet ut er uten ventiler, det bør derfor etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser i pussjiktet, i hovedsak i forbindelse med utsparinger for vindu.

**Våtrom > Kjeller > Bad /Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Dør til badet er plassert i våtsone for dusj. Dette medfører at listverk og dør er utsatt for vannsprut, noe som kan føre til avskalling av maling og fuktskader på listverk og dør.
Det er registrert svertesopp og muggsopp i fugene i dusj.

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er registrert noen eldre svellinger i laminatskjøtene ved kjøleskapet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.
Det er registrert at benkeplaten sakser i skjøten, og at skjøtene ikke er forseglet.

Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved vannsøl på benkeplaten.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Samsvarserklæring for el-arbeider i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken, og stove, samt varmekabler i underetasjen er fremlagt. Men det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap.

Med bakgrunn i alder for opprinnelig innstallasjon og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det å få gjenomført el-kontroll i boligen.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**
1954

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Hovedtaket har taktekking av skifertakstein og undertaktekking av papp. Vindfang har taktekking av pappshingel.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader/avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke, vær oppmerksom på denne risikoen.

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når taktekking og undertak er eldre enn 18 år, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere fornying av taktekkingen.
En nærmere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for tiltak.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, noen taknedløp er ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen, andre er avsluttet over terreng.
Pipen er pusset og har beslag i overgang mot tak, feieluke på kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

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

• Utvendig puss på pipen har sprekker og løsner enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Pipe bør pusses på nytt, eller det bør monteres komplett pipekledning for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende bygningsdeler.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Boligen har saltak konstruksjon av tresperrer og undertak av taktro med undertakstekking av papp.
Tilkomst til kaldtloft med utlagt gulv via luke i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert fuktskjolder på overflater enkelte steder i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke registrert unormale verdier.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, luftespalter mellom isolasjon og taktro i skråtak er tett i nedkant.

• Det ble ikke observert dampsperre i himlingen mot kaldtloft. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i kaldtloftet og kondensere.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres nærmere undersøkelser, det anbefales å holde synlige fuktskjolder under oppsikt for å se om dette utvikler seg. Ved eventuell utvikling må det utføres utvendige tiltak.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Dårlig ventilering gir økt risiko for kondens og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning.
Ytterveggene er lukket på inn- og utside og konstruksjonen kan ikke kontrolleres for skader, ufagmessige detaljer, eller andre skjulte svekkelser.



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har trevinduer med 2-lags glass, vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.
Vinduene har varierende alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i hovedetasjen.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, ved at solebenkbeslag mangler endestykke eller oppbrett.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende endestykke eller oppbrett på solebenkbeslag bør utbedres for å hindre vanninntrenging mellom vindu og vegg, da dette kan føre til fuktskader på vindu og i veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Kjellervindu

**Beskrivelse**

I kjelleretasjen er det trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist begynnende råte utvendig på soveromsvindu.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vinduer på bad og soverom.
- Flere av vinduene har avskallende maling
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har teak hovedytterdør og kjellerdør i teak.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Dørene har slitte overflater. Det må påregnes tiltak som for eksempel pussing og lakking av dørene for å forbedre det estetiske uttrykket.

**Konsekvens/tiltak**
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.







## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Boligen har en markterrasse med terrassebord lagt på trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Beis/overflate er noe slitt. Dette er et kosmetisk forhold og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold i form av rengjøring og maling må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Dette er et kosmetisk forhold og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold i form av rengjøring og maling må påregnes.



## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

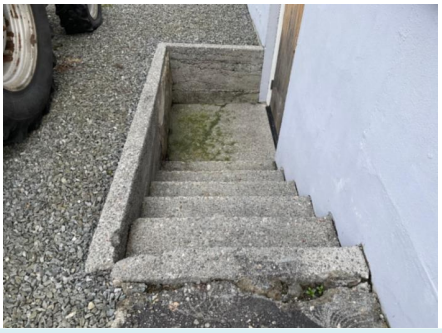
# Tilstandsrapport

Utvendig er det en mindre kjellertrapp med tilhørende plate og forstøtningsmur av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Trappen med tilhørende plate og forstøtningsmur er slitt, har sprekker og opninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Fornying av trapp med tilhørende plate og støttemur må påregnes.
Sprekker og åpninger kan føre til videre forringelse, redusert sikkerhet og økt risiko for vanninntrenging og frostsprengning.





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

I boligen er det flislagt gulv i kjelleretasjen, laminatgulv og furugulv i hovedetasjen, på loftet er det laminatgulv og furugulv.
Gulvoverflater har varierende alder, med bruksmerker og gliper i normalt forekomst iht. alder.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

I boligen er det trepanel, malte panelplater, og malt strie på veggoverflater.
I himlinger er det himlingsplater, malt strekkpapp, mdf-panel, og trepanel.
Overflatene har varierende alder, med normalt forekomst av tørkesprekker etc. ifht. alder.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

I hovedetasje er kontrollmålinger utført på kjøkken og stue,som viste ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet, og på gang som viste ca. 20mm gjennom hele rommet.

I lofteteasjen er målinger utført på soverom mot vest, her viste målinger ca. 15mm høydeforskjell innenfor 2m målelengde og gjennom rommet. På gangen viste måling høydefoskjell på ca. 15mm gjennom rommet.

I kjeller er det utført kontrollmålinger i gangen, her viste målinger høydefoskjell på ca. 25mm gjennom rommet, og på soverom som viste ca. 15mm gjennom rommet.

Det er nivåforskjell på gulvet mellom gang og bad på ca. 95mm, og til teknisk rom på ca. 45mm. Dette er grunnet forskjellig oppbygging.

# Tilstandsrapport

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

I boligen er det ildsted på stue, sotluke i kjeller, og feieluke på kaldtloftet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

I kjelleretasjen er det flislagt gulv, malt trepanel, tapet, og brystningspanel på vegger.
I himlinger er det trepanel, mdf-panel, og himlingsplater.
Vegger mot terreng er innvendig innforet, isolert, og kledt med plater.

Hulltaking i vegg mot terreng er utført i gang under trapp og mot utvendig hjørne på soverom.
Det er ved hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på veggplater inne på soverom mot badet, se pkt. tilliggende konstrukjsoner under våtrom.

• I himling på teknisk rom er det svellinger i mdf-panel, det er ingen målbar fukt ved befaring. Skaden skyldes iflg. eier et tidligere rørbrudd som nå er reparert.

**Konsekvens/tiltak**

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget, og åpning av vegger for uttørking kan ikke utelukkes.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå omfattende skader på konstruksjonen og inneklimaet kan forringes.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt fornye skadede overflater.

• Svellinger i himling på teknisk rom vurderes som kosmetisk, da fukten er tørket ut og det ikke er målt forhøyede fuktverdier ved befaring. Utskiftning av mdf-panel i det aktuelle området bør vurderes for å oppnå ønsket estetisk resultat.

Kostnadsestimatet gjelder for utskiftning av veggplater på vegg mot badet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**











## Innvendige trapper

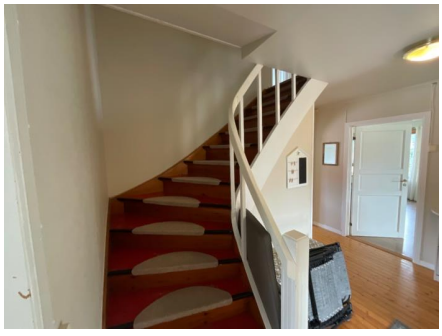
**Beskrivelse**

Til loft er det malt tretrapp fra byggeår, til kjeller er det lakkert furutrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

I boligen er det malte formpresset fyllingsdører, malte fyllingsdører, og heltre furudører.
Dørene har varierende alder.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD /VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad i kjelleretasjen med flislagt gulv, flislagte vegger, og mdf-panel i himling.
Rommet har opplegg til vaskemaskin, toalett, lys innredning med servantplate, og dusjhjørne .
Våtrommet er ifølge eier oppgradert rundt 2011 med nye overflater, tettesjikt, sanitærinnstallasjoner, og rør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier



### KJELLER > BAD /VASKEROM

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flis på vegger, og mdf-panel i himling.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Dør til badet er plassert i våtsone for dusj. Dette medfører at listverk og dør er utsatt for vannsprut, noe som kan føre til avskalling av maling og fuktskader på listverk og dør.

• Det er registrert svertesopp og muggsopp i fugene i dusj.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Silikonfuger bør skiftes ut, og grundig rengjøring av fliser og flisfuger må utføres for å fjerne svertesopp og muggsopp.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre soppvekst, dårlig inneklima og skade på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport





## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Rommet har flislagt gulv med lokalt fall til sluk i dusjsonen.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv men med ukjent utførelse, rommet har 2 plastsluker og høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjen til toppen av flis ved dørterskelen er på ca. 35 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Ved hulltaking fra tilstøtende rom er det konstatert fukt i konstruksjonen bak dusjen.
Årsaken til fuktigheten kan være utettheter i våtrommet.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktskaden i veggen og kartlegge skadeomfanget. Berørte konstruksjoner må åpnes, tørkes og utbedres. Årsak må avdekkes før nødvendige tiltak iverksettes. Dersom det er utett våtrom eller utett rundt gjennomføringer, må gjennomføringer/tettesjikt etableres på nytt med korrekt tetting i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skaden utvikle seg videre og øke i omfang.

Manglende dokumentasjon på våtromsarbeidene medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimatet har tatt høyde for nytt tettesjikt på badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk dusj



Bi-sluk

KJELLER > BAD /VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD /VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte, tiluft via vindusventiler.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD /VASKEROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj og fuktmåling er tatt i bunnsvill.
Målingen viste 25% og det var svellinger i veggplater på tilstøtende rom.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

Kostnadsestimatet gjelder for overflater på berørt vegg i tilstøtende rom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har laminatgulv, malte panelplater på vegger, og mdf-panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate.
Det er utsparing for komfyr og oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert noen eldre svellinger i laminatskjøtene ved kjøleskapet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.
- Det er registrert at benkeplaten sakser i skjøten, og at skjøtene ikke er forseglet.

Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved vannsøl på benkeplaten.

**Konsekvens/tiltak**

- Ikke behov for noen omgående tiltak.
- Skjøtene på benkeplaten bør forsegles og festes jevnt for å hindre inntrenging av fukt, da åpne eller ujevne skjøter øker risikoen for fuktskader.







## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Ein del av rørinstallasjonen er av kobberrør.

**Vurdering av avvik:**

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige vannledninger plast

**Beskrivelse**

Ein del av rørinstallasjonen er oppgradert til vannrør av plast, og er besiktiget i rørskap på teknisk rom/bod.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig. Ukjent alder, derfor legges byggeår til grunn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av avløpsanlegget.
- Avløpsrørene er av eldre type, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting av avløp bør føres opp over tak.

Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg-, og vindusventiler.

**Vurdering av avvik:**

- Noen vinduer som er skiftet ut er uten ventiler, det bør derfor etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, innedelen er plassert på stuen.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Grunnet alder har varmepumpen usikker fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El.-anlegget er i fra byggeår, og sikringskap er oppgradert med automatsikringer.
Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

**Vurdering av avvik:**

• Samsvarserklæring for el-arbeider i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken, og stove, samt varmekabler i underetasjen er fremlagt. Men det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap.

• Med bakgrunn i alder for opprinnelig innstallasjon og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det å få gjenomført el-kontroll i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap bør fremskaffes.

# Tilstandsrapport



### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

I boligen er det brannvarsler i hver etasje, og tilgang til slukkeapparar.

## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

På deler av boligen er dreneringen skiftet ut ifølge eier, på øvrige deler er dreneringen fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• På deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsikring.
Synlig knotteplast mangler klemlist.

• Det er ved hulltaking i vegg mot oppfylt terreng påvist skadelig høyt fuktnivå i bunnsvill.

Det er kun etablert drenering og utvendig fuktsikring på deler av boligen, og dette er nå over 30 år gammelt. På øvrige deler av boligen mangler det drenering og utvendig fuktsikring.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Re-drenering og etablering av utvendig fuktsikring rundt boligen må påregnes for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader innvendig i boligen.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har grunnmur av betong, utvendig pusset og malt.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser i pussjiktet, i hovedsak i forbindelse med utsparinger for vindu.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres, og sprekker må tettes for å hindre fuktinntrenging, som kan føre til frostsprengning og avskalling av puss eller maling. Dette vil redusere risikoen for videre skader på grunnmuren.





## TG 1 Terrengforhold

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Samsvarserklæring for el-arbeider i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken, og stove, samt varmekabler i underetasjen er fremlagt. Men det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap.

• Med bakgrunn i alder for opprinnelig innstallasjon og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det å få gjenomført el-kontroll i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Samsvarserklæring for oppgradering av sikringskap bør fremskaffes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

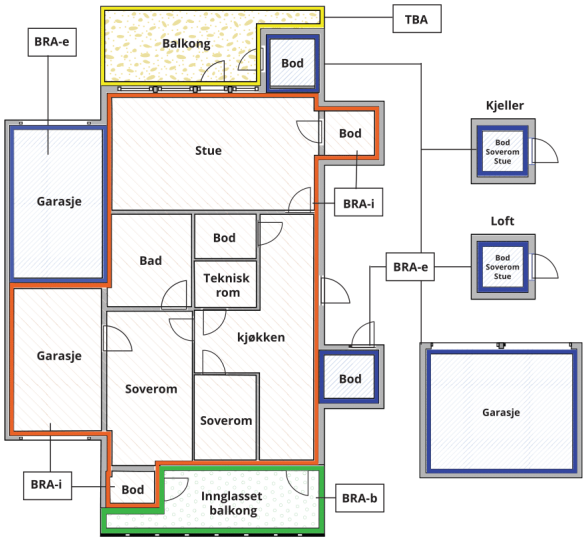
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 66 | | | 66 | |
| 1. Etasje | 84 | | | 84 | 23 |
| Loft | 70 | | | 70 | |
| **SUM** | **220** | | | | **23** |
| **SUM BRA** | **220** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bad /vaskerom, gang m/trapp, soverom, vindfang, bod/teknisk rom, soverom 2 | | |
| 1. Etasje | Stue, kjøkken, vindfang, gang m/trapp, toalettrom, matbod | | |
| Loft | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, toalettrom | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.8.2026 | Frank Robert Vatne | Takstingeniør |
| | Jostein Fossheim | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1577 VOLDA | 72 | 3 | | 0 | 210188.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Høydalsvegen 1692

**Hjemmelshaver**
Fossheim Jostein

**Kommentar**
Se nærmere detaljer for beskrivelser av jordbruksarealer i egen utarbeidet Landbrukstakst fra OSE AS.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Skinnvika i Austefjorden i Volda kommune.
Det er ca. 22km til Volda sentrum, og ca. 19km til Grodås sentrum fra eiendommen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Gruset tilkomstvei fra Riksveien og ned til våningshuste/tunet.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra privat vassverk

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

**Om tomten**

Tunet rundt våningshuset er opparbeidet med gruset innkjørsel og oppstillingsplass, markterrasse, og liten hage med plen.

**Tinglyste/andre forhold**

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)
Forøvrig viser vi til egen utarbeidet landbrukstakst.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 10 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Norsk takst

# VERDITAKST LANDBRUK

## Landbrukseigedom med konsesjon

### HØGSET, Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN

Gnr 72: Bnr 3
1577 VOLDA KOMMUNE




SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Sertifisert takstingeniør landbruk Even Øverbø**
Telefon: 971 01 758
E-post: even@oseing.no
**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK
**Ose AS**
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20
Organisasjonsnr: 994 525 174


OSE
Råd som realiserer visjonar

- PLAN OG ARKITEKTUR
- BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
- BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
- TAKST

Dato befaring: 17.08.2026
Utskriftsdato: 10.09.2026
Oppdrag nr: 342


Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

# Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

# Oppdraget gjelder

Dette takstoppdraget er rekvirert i samband med planar om sal av landbrukseigedom i den frie marknaden. Det er også utarbeidd tilstandsrapport for våningshuset som del av oppdraget.

Oppdraget er definert som ein landbrukstakst med grunnlag i konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og formålsparagrafen gir retningslinjer om kva bruk og utnytting som skal leggast til grunn ved verdsetjing av ein landbrukseigedom i fritt sal.

Taksten omfattar bruket si innmark og utmark og dei rettar som bruket måtte ha. Vidare omfattar den alle bygningar som bruket disponerer. Reiskap og lausøyre som måtte vere på bruket, er halde utanfor taksten.

I det følgande er dei enkelte delar og verdielement av eigedomen i utgangspunktet verdsett etter ei heilheitsvurdering, med hjelp av hovudprinsippa i konsesjonslova og rundskriva som høyrer til (M-3/2002 og M1/2021), kombinert med takstingeniørane sitt skjønn.

# Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningsliner og gjeldande odelslov med støtte i konsesjonslova. Landbruksdepartementet har i ulike rundskriv gitt generelle retningsliner som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikkje meininga at retningslinene skal følgast slavisk, men det er ope for at takstmannen kan nytte skjøn.

Seljarane er ansvarlege for at opplysningane i rapporten er korrekte, og må lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om det er feil/manglar som må/bør rettast opp.

Verdivurderinga er utført etter beste skjøn og overtyding. Verdivurderinga er utført i høve til gjeldande instruks. Anmerkningar om heft er ikkje vurdert ut over det som eventuelt er beskrive og angitt i takstdokumentet. Driftslausøyre er ikkje med i takstgrunnlaget. Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilseier. Taksten bygger i hovudsak på forhold konstatert ved synfaring, opplysningar gitt av rekvirent/eigar, att desse er rette og informasjon i vedlagte dokument.

Bygningsmassen er vurdert etter prinsippa for ein landbrukstakst, som berre beskriv bygningane nøkternt basert på visuell besikting. Takstingeniøren gjer difor merksam på at dette ikkje er ein tilstandsrapport, og at det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt-, råte- og soppskader, og evt. andre byggskader, så sant det ikkje er utarbeidd eigen tilstandsrapport på våningshus/bolighus på bruket.

VERDIVURDERING GENERELT

Hovudprinsippa i konsesjonslova og rundskriva som høyrer til (M-3/2002 og M1/2021) er nytta som hjelpemiddel ved taksten. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og lyder:

"Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behov for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser
5. Hensynet til bosettingen."

Loven skal sikre vern om landbruket sine produksjonsmiddel på den eine sida, samstundes som den skal ivareta og tilgodesjå samfunnsinteressene elles. Formålsparagrafen i konsejonslova gir retningsliner for kva bruk og utnytting som skal leggast til grunn ved verdsetting av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdiberekninig for jordbruksareal og skog/ utmark, er det i skriv M-3/2002 og M3-2017 frå LMD (Landbruks- og matdepartementet), gitt tilrådingar vedkomande prisar og konsesjon på landbrukseigedomar. Ved fastsetting av konsesjonsverdi vert det tilrådd verdsetting av enkeltkomponentane etter følgande prinsipp:

a) Jord og skog: Avkastningsverdi (bruksverdi ved korn-/grasproduksjon eller skogsdrift)
b) Bygningar: Kostnadsverdi (nedskreven gjenanskaffelsesverdi)
c) Rettigheiter/andre ressursar: Avkastningsverdi eller kostnadsverdi avhengig av rettighetens art

Ved verdiberekning av konsesjonsbelagte eigedomar skal det nyttast ein kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksareal og skog. For rettigheiter og andre ressursar nyttast ein variabel kapitaliseringsrentefot på 4 - 12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntektspotensiale og risikoen forbunde med dette, samt takstmannens skjønnmessige vurdering. Inntekt frå utleige av rettar og -ressursar er rekna for å gi ei forholdsvis stabil inntekt over tid. Takstmennene har valt å bruke 7 % kapitaliseringsrente på inntekt av slike ressursar (om ikkje anna står).

Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20

Norsk takst

# Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

# Verdisetting

Dette er ein konsesjonspliktig landbrukseigedom som ligg landleg og roleg til i eit spreidd busett landbruksområde i Skinvika i Austefjorden, ca. 22 km frå Volda sentrum. Totalt ca. 210 daa, snautt ca. 50 daa dyrka, del i felles sæter-/ fjellmark, jord-, skog-, utmarks- og andre ressursar m.m. Våningshus, løde, reiskapshus, bud, sæterhytte, velhalde tun med opparbeidd hage, jaktrett, utbygd fallrett, andre rettar og plikter m.m.

Jord-, skog-, utmarksareal, bygningar og andre ressursar på bruket er vurdert ut frå bruksverdi, nedskriven kostnadsverdi og skjøn i tråd med hovudprinsipp og føringar gitt i konsesjonslovgivinga og gjeldande rundskriv om kva bruk og utnytting som skal leggast til grunn ved verdsetjing av ein konsesjonspliktige landbrukseigedom. Basert på dette, er denne landbrukseigedomen sin antatte marknadsverdi vurdert til (avrunda):

4,925 mill. kr.

Den samla verdien for våningshuset på totalt ca. 220 m2 BRA-i, inkl. buverdi/den naturlege hagen/tomta rundt bustaden, men utan dei andre bygga, jord- og skog- og utmarksareal og rettar med meir, er vurdert til 2.525.000 kr + 200.000 kr = 2.725.000 kr. Dette svarer til ein m2-pris på ca. 12.386 kr/m2 BRA-i. Til info har det vore omsatt reine bustaeigedomar i bygdene langs fjordane i Volda siste 5 år til ein snittpris på ca. 12.765,- kr./m2 BRA-i. Eldre, normalt godt vedlikehaldne våningshus på gardsbruk med normalt behov for renovering og modernisering, endar typisk rundt snitt /m2-pris, slik som denne.

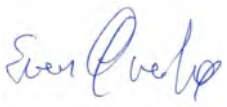
Det er omsett fleire konsesjonspliktige landbrukseigedomar i kommunen siste åra, men få som kan samanliknast direkte med denne. Dei som har vore omsett siste 5 åra, har gått for mellom ca. 0,5 og 5,0 mill. kr. Etter ei samla vurdering av dette, ovanståande og strøkpris, har takstingeniøren vurdert avrunda samla verdi som eigedomen sin antatte marknadsverdi, og at prisleiet er på eit fornuftig nivå.

Takstingeniøren betrakter verdivurderinga i denne taksten som ein salsverdi. Ein evt. långjevar må likevel på eige grunnlag og etter eigne interne køyrereglar, gjere evt. korreksjonar.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i inntil 1 år frå dato for underskrift, og er avgitt basert på det regelverk, slik eigedomen framstod og marknadssituasjonen var for slike eigedomar då.

**Antatt marknadsverdi:** **Kr. 4 925 000**

ØRSTA, 10.09.2026



Sertifisert takstingeniør landbruk Even Øverbø
Sivilagronom, medlem Norsk takst Landbruk
Telefon: 70 04 52 20

Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20

Norsk takst

# Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---|---|
| **Kunde:** | Jostein Fossheim |
| **Takstingeniør:** | Even Øverbø |
| **Befaring/tilstede:** | Befaringsdato: 17.08.2026.<br>- Even Øverbø. Takstingeniør landbruk, OSE AS. Tlf. 971 01 758<br>- Jostein Fossheim. Eigar. Tlf. 970 84 240<br>- Frank Robert Vatne. Takstingeniør tilstand ogg byggmeister, OSE AS. Tlf. 905 44 350 |

| Eiendomsopplysninger | |
|---|---|
| **Eiend.betegnelse:** | Landbrukseigedom med konsesjon |
| **Eier:** | Jostein Fossheim |
| **Hjemmelsovergang:** | 1996 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 418 000 Gjeld siste registrerte heimelsovergang i følgje opplysningar hjå Eiendomsverdi.no |
| **Beliggenhet:** | Eigedomen ligg i spreidd busett landbruksområde i Skinvika i Austefjord, Volda kommune |
| **Bebyggelsen:** | Bruket har våningshus, driftsbygning og stabbur i tunet, garasje ved vegen, flytebryggje ved sjøen, seterhytte og gamalt sel på Skinviksætra. Landbrukseigedomen er dermed bebygd etter konsesjonslova sin ordlyd og definisjonar i rundskriv. |
| **Konsesjonsplikt:** | I utgangspunktet er dette ein konsesjonspliktig landbrukseigedom, då den er på over 100 dekar bebygd totalareal.<br><br>Konsesjonsplikt innebær at kjøpar må søke kommunen (der eigedomen ligg) om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen.<br><br>Ved eit fritt sal utanfor konsesjonsfri slekt vil det være priskontroll om avtalt pris blir over 3,5 mill. kr, jfr. konsesjonslovas § 9 a og rundskriv, då eigedomen har jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka og /eller innmarksbeite). |
| **Kommuneplan:** | Eigedomen er uregulert og ligg på areal avsett til næringsareal for landbruket (LNFR-føremål) i arealdelen av gjeldane kommunedelplan for Volda kommune, og er i utgangspunktet ikkje utbyggingsareal. Her framgår det også at eigedomen ligg innafor definerte faresoner for ras og skred. Det framgår også at jordbruksareala og tun ligg innafor definerte hensynsone med kjerneområde landbruk og bevaring kulturmiljø. Dette er moment som kan ha betydning for søknadspliktige tiltak på bruket. |
| **Adkomstvei:** | Privat grusveg på ca. 150 m til tunet frå bygdevegen |
| **Tilknytning vann:** | Opplyst privat vassverk i samband med i saman med naboeigedomen 72/1 |
| **Tilknytning avløp:** | Opplyst til septiktank med kommunal tømming og infiltrasjon i grunnen |
| **Borett:** | I følgje grunnboka, er det ingen bu-, bruks- eller kårrettar knytt til eigedomen (sjå grunnbok). |
| **Andre forhold:** | Opplyst at bruket har:<br><br>- beiterett i utmarka<br>- sæterrett og sel/sæterhus på Skinviksætra<br>- part i sætervegen opp til Skinnviksætra<br>- part i felles dyrkamark på Skinnviksætra<br>- utbygd fallrett i elva og inntekt frå utleige av fallrett<br>- moglegheit for grus frå eige massetak<br><br>Bygningsmassen framstår generelt som normalt godt vedlikehalden.<br><br>Opplyst at bruket har rett til å ta ved rett opp for egen teig (i vedteig) i felles utmark/fjellmark ved Skinnviksætra, mens grunnene er felles. |
| **Heftelser:** | Sjå grunnbok for heft. Eventuelle panteheft etc. på eigedomen, vil bli sletta ved overdraging. |
| **Jakt og fiske** | Opplyst at bruket fisker på fjorden og har jaktrett på små- og storvilt i samarbeid med bruka i jaktvald som strekker seg frå grensa mot Høydalen til grensa mot Sundalen. For tida utgjer jaktretten på hjort mellom 1 - 2 dyr for bruket, avhengig av årleg kvote. |
| **Kulturminner** | Stabburet og gamleselet er i SEFRAK-registeret (SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner). Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringane fungerer meir som eit varsko om at det sannsynlegvis vil bli gjort ei lokal vurdering av verneverdi før det evt. blir gjeve løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er frå før 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjend. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving, sjølv om kulturminnemyndigheitene (fylkeskommunen) tilrår å verne bygget. I tillegg er det ei automatisk freda gravrøys nedom E39/byggefeltet. Ut over det ser det ikkje ut til å vere opplysningar i offentleg registere om kulturminne på eigedommen. |

Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20

Norsk takst

| | |
|---|---|
| **Terreng** | Tunet ligg på eldre elveflate på Lynge. I NVE sin 'Kartbasert veileder for reguleringsplan' på nett, er det vurdert at arealet langs bekken mellom driftsbygningane, er flaumutsett. Tunet ligg utanfor område med sannsynlegheit for gjentak av skred kvart 5.000 år (sjå vedlegg). ). Tunet ligg også i område med aktsemd for kvikkleire (sjå vedlegg). Dette er forhold som kan ha betydning for søknadspliktige tiltak på bruket. |

## Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 72 Bnr: 3 |
| Hjemmelshaver: | Jostein Fossheim |
| Adresse: | Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN |

## Kilder/vedlegg

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Gardskart frå gardskart.nibio.no | | | Fremvist | | Ja |
| seeiendom.kartverket.no | | | Innhentet | | Ja |
| eiendomsverdi.no | | | Innhentet | | |
| Kart frå kilden.nibio.no | | Skogdata, SEFRAK m.m. | Innhentet | | |
| Bilete | | Tatt under synfaringa | Innhentet | | Ja |
| www.kommunekart.com/klient/sunnmorskart | | Kommuna sitt kartverk på nett | Innhentet | | Ja |
| Tilstandsrapport våningshus frå OSE | | Utarbeidet juni 2026 | Innhentet | | Ja |
| Skogbruksplan frå 2025 | | | Innhentet | | |
| NVE sin 'Kartbasert veileder for reguleringsplan' på nett | | | Innhentet | | Ja |
| Synfaring (munnlege opplysningar) | | | Innhentet | | |
| Grunnbokutskrifter | | | Innhentet | | Ja |

## Eiendommens arealer

| | | |
|---|---|---|
| Fulldyrka jord | daa | 51,1 |
| Overflatedyrka jord | daa | 0,0 |
| Innmarksbeite | daa | 18,8 |
| Produktiv skog | daa | 119,9 |
| Anna markslag | daa | 13,3 |
| Bebygd, vatn, vegar m.m. | daa | 7,1 |
| Ikkje klassifisert | daa | 0,0 |
| **Sum arealer:** | **daa** | **210,2** |

## Kommentar

Eigedomen har ei festettomt, 72/3/1.

## Kommentar

Opplyst at bruket sin andel i dyrkaarealet på Skinviksetra utgjer ca. 9,4 daa. I tillegg har bruket del i felles utmark/fjellmark elles (uregistrert jordsameige). Del i fellesareal (sameigepart) er ofte utfordrande å talfeste grunna usikkerheit med omsyn til utmark og eigardel/skyld. Kor stor del som ligg til dette bruket, kan landbrukskontoret evt. berekne om naudsynt.

# Beskrivelser

| Beskrivelser | |
|---|---|
| Produksjon | Opplyst at jordbruksareala blir hausta vederlagsfritt av anna bruk i Austefjorden (munnleg avatale) |
| Odelslov | I følgje arealklassifiseringa i Gardskart hjå NIBIO rundt tidspunkt for synfaring og takst, oppfyller eigedomen dagens arealkrav i § 2 i Odelslova, då driftseininga er registrert med nesten 40 daa fulldyrka jord. |
| Buplikt | Reglane om buplikt ligg i §§ 5, 6 og 11 i Konsesjonslova. Taksteigedomen sine areal med fulldyrka jord og produktiv skog ligg i dette tilfelle over hovudregelen om areal som automatisk gir buplikt. Men det er opp til kommunen å vurder om det skal stillast vilkår om buplikt etter konsesjonslovas § 11 i kvar einskild konsesjonssak. |
| Driveplikt, deling (jord- og skoglov) | Eiegedomen er ei driftseining som er underlagt jordlova med driveplikt etter jordlova § 8 og eiegedomen kan ikkje delast jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvaltar. Driveplikta gjeld for alt jordbruksareal (all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), og gjelder fra fyrste dekar. Eiegedomen er også omfatta av skoglova med forskrifter |

# Bygninger på eiendommen

## Våningshus

**Bygningsdata**



Byggeår: 1954 Kilde: Ca. byggeår opplyst av eigar

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bustad for eigar med ektefelle

Tilbygg/ombygging/modernisering Sjå tilstandsrapport for detaljar om utviding, ombygging og modernisering.

| Verdivurdering | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 600 000 |
| Fradrag: | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 3 100 000 |
| Teknisk verdi: | Teknisk verdi | Kr. | 3 500 000 |
| Verdi: | Bruksverdivurdering | Kr. | 2 525 000 |
| Bruksverdivurdering: | Dette vel 70 år gamle våningshuset i bindigsverk, inneheld ei bueing, og har normal standard som bolig. Bustaden ber preg av alder og er noko oppgradert, men framstår med ein teknisk tilstand grunna alder og bruk så det må forventast behov for påkostingar til vedlikehald, utbetringar og oppgraderingar i nær framtid.<br>Tilstandrapporten har påvist avvik som tilseier at funksjonar er vesentlig svekka og utbetringar er naudsynt for å gjenopprette normal funksjonalitet (TG3). Her kan nemnast fukt i vegg på bad/ vaskerom og tilstøytande rom i kjellar, behov for å utbetre drenering og begynnande råte kjellarvindu bad m.m.. Elles er det påvist avvik der bruksfunksjon er ivaretatt, men det er eller kan vere igjen kort brukstid (TG2). For slike avvik kan det vere eller oppstå behov for utbetring/ oppgradering og kostnadar i nær framtid. Sjå elles tilstandsrapport for detaljar og utdjuping av tilstand.<br><br>Alder på bygninga tilseier dessutan at den ikkje tilfredsstiller nyare forskrifter og tekniske løysingar som blir nytta ved opføring av bustadar i dag. Mellom anna kan dette vere med omsyn til fuktsperrer, isolering, dimensjonering, oppvarming og rominndeling m.m. Dessutan må bygninga vurderast ut frå normal elde, bruksslitasje og endra byggekrav m.m. Det at bygninga ligg på eit gardsbruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk, og ikkje i eit regulert bustadfelt, gjer at bruksverdien neppe kan settast høgare enn 70-75 % av nedskriven teknisk verdi (avrunda): | | |

## Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Kjellaretasje | 66 | Sjå tilstandsrapport for rominndeling og omtale |
| Hovudetasje | 84 | Sjå tilstandsrapport for rominndeling og omtale |
| Loftsetasje | 70 | Sjå tilstandsrapport for rominndeling og omtale |
| Kaldloft | | Lagerloft med tilgang via loftluke med stige frå loftsgang. Sjå elles tilstandsrapport. |
| Sum bygning: | 220 | |

## Kommentar areal

Areal er oppgitt i BRA (og ikkje BTA). Sjå elles tilstandsrapport for rominndeling og arealfordeling i ht. ny arealstandard i 2024.

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

**Bygning, generelt**

Våningshus over tre etasjar med tilbygg frå 1986

Generelt oppført i kjende konstruksjonar etter byggemåte og -krav som var vanlege på ved oppføring, dvs. grunn-/kjellarmur av betong. Over grunnmur ytterveggar av bindingsverk frå byggeår med utvendig liggande bordkledning, trevindu med 2-lags glas og ytterdører av tre. Trebjelkelag etasjeskiljer mellom etasjane. Saltakkonstruksjon av tresperrer tekka med skifer på bordtrod med papp, pappshingel på vindfang, takrenner med nedløpsrør, pussa pipe med beslag i overgangen til tak.

Sjå elles tilstandsrapport for ytterlegare opplysningar.

# Løda

## Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Ca. byggeår eldste del opplyst av eigar

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Lager. Båsfjøs berekna på storfe/kjøtproduksjon. Opphavleg køyrebrulåve med nyare tilbygg.

Tilbygg (i 1990) Opplyst ca. byggeår tilbyggd båsfjøs i lågbygg og 2 betongsiloar i enden.

## Verdivurdering

| Verdi: | Bruksveridvurdering | Kr. | 600 000 |
|---|---|---|---|
| Bruksverdivurdering: | Frittliggande driftsbygning med nyare tilbygg nytta til kjøtproduksjon på storfe og nokre sau. Var nytta av nabo til ca. 2019. Båsfjøs som generelt er lettdriven, men delar av bygninga er arbeidskrevjande med tanke på ein del manuell utmåking. Bygninga kan eigne seg til hald av småfe/sau etter naudsynt ombygging/tilpassing. Kan og egne seg godt til lager til eige bruk og/eller utleige. Bruksverdi vurdert ut frå forannemnde, nybyggkostnad, alder, slitasje, skjøn, vedlikehalds- og teknisk tilstand, standard, aktuell bruk, eignaheit og under omsyn til konsesjonslova sitt regelverk, til (avrunda): | | |

## Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Kjellaretasje | 225 | Eldste del: - gjødsellager (under husdyrrom): Tilbygg: - gjødsellager, 2 betongsiloar, ope lagerrom mollom siloane |
| Husdyretasje | 327 | Eldste del: - garasje-/reiskapsrom, husdyrrom (med 11 båsplassar + bingar), ope rom under låvebru. Tilbygg: -15 båsplassar + ungdyrbåsar, fôrsentral, 2 betongsiloar |
| Låveetasje | 143 | Eldste del: - lagerlåve/låverom |
| Hems | 40 | Eldste del: - lagerhems (tilgang frå låverom via stige) |
| Sum bygning: | 735 | |

## Kommentar areal

Ca. 330 m2 grunnflate, inkl. låvebruer

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Løda

**Bygning, generelt**

Grunnmur/fundamnet av betong på antatt fast grunn. Kjellaretasje eldste del av sparsteinbetong, kjellaretasje og siloar nyaste del i armert betong. Siloane har 5 m diameter og er ca. 7,8 m djupe.

Husdyretsje eldste del har betongstein veggar og isolerglas. Husdyrdel har betongdekker golv, 11 båsplasser med stålribber og binger for sau/storfe, direkte forbinding til kjellar og trepanel tak. Garasjerom i eldste del har hovudsakleg grusgolv og tilgang via skyveport i tre.

Tilbygd, nyare husdyrdel har betongdekke, isolert reisverk veggar med utvendig trekledning, innvendig plateveggar, isolerglas og plastbelagte A-profilplater i tak/himling. Det er 15 båsplassar for storfe og ungdyr med stålribber direkte til kjellar.

Tilbygd fôrlager har betong dekke og 2 siloar i betong med 5 m diameter og totalt ca. 7,8 m djupe, ca. 7 m djupe frå golv. Fôrlager er har uisolert reisverk ytterveggar med trekledning, tilgang frå ute via 2 doble treporter og til fjøs via dobbel dør.

Låveetasje i eldste del har uisolert reisverk med utvendig ståande enkeltbordkledning, tilgang via 2 doble treporter og tregolv forterka med ekstra støtter i husdyretasjen under og opplyst stålbjelke innom eine porten.

Bygningen har saltak tekka med bølgjebelkk og noko A-profil stålplater på eldste del, og saltak i vinkel tekka med A-profil stålplater på tilbygga. Det er innlagt straum og vatn (opplyst vatn avstengd ved synfaring).

Båsfjøs. Normalt godt vedlikehalde.

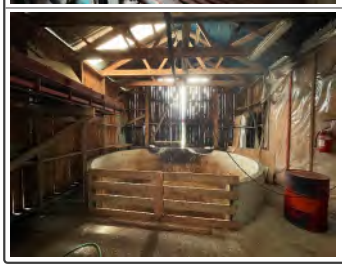
Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.










# Buda

## Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Eldre bygning med ukjent opphavleg byggeår. SEFRAK-registrert

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager for ved, småmaskiner o.l.

Ombygging/modernisering (i 1997) Opplyst ca. årstal for renovering/redda frå totalforfall

## Verdivurdering

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi: | | Kr. | 100 000 |
| Bruksverdivurdering: | Stabburet er vurdert som normalt godt vedlikehalde. Blir nytta til vedlager, garasje for småreiskap/-maskiner og liknande. Ut fra alder, tilstand, faktisk bruk og historisk verdi, og tilhøyrande eit gardsbruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk, er det gitt en skjønnsmessig bruksverdi (avrunda): | | |

## Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Kjeller | 30 | Under vel halve bygninga, nytta som lagerrom |
| Hovudetasje | 52 | Lagerrom (inn- og utbud), lager-/garasjerom |
| Loft | 10 | Lagerrom/budaloft (med skråtak) over budaroma, ca. 27 m2 golvareal. |
| Sum bygning: | 92 | |

## Kommentar areal

Snautt 53 m2 grunnflate

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Buda

### Bygning, generelt

Opplyst opphavleg frå 1800-talet. Dagens eigar renoveret bygningen ca. 1997, og redda den i praksis frå totalforfall.

Bygningen har fundament av betong. Kjellar under buda har grusgolv, veggar av tre og betong og låg takhøgd med ståhøgd mellom tømmerbjelkane til budagolvet. Over kjellar er det bud og innbud av tømmer og enkelt reisverk med veggar i tre og med tegolv. Budaloftet har har tregolv, tilgang via trapp og skråtak ned til golvet. Ved sida av buda er det eit tilbygd lager-/garasjerom med betong golv/dekke, ytterveggar i enkelt, uisolert reisverk i tre og vippeport i tre. Bygningen har utvendig liggande trekledning, kopla småruta glas, bølgjebelkktak, og ikkje innlagt straum eller vatn.

Vurdert som normalt godt vedlikehalden.

Bygninga er i SEFRAK-registeret, og har raud status (dvs. SEFRAK-bygg der evt. tiltak er meldepliktige i hht. Kulturminnelovens §25).

Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.










## Reiskapshus/garasje

### Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Ca. byggeår opplyst av eigar

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Nytta som reiskapshus. Ligg ved avkøyringa frå vegen

Reparasjon (i 2010) Nye portar

### Verdivurdering

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi: | | Kr. | 145 000 |
| Bruksverdivurdering: | Bygningen er vurdert som normalt godt vedlikehalden og eigna som lager for reiskap o.l. Bruksverdi, inkl. fritidsverdi, og under omsyn til foranståande, vurdert ut frå alder, bruk, teknisk og vedlikehaldsmessig tilstand, skjøn, historisk verdi, forpliktingar og rettigheiter, byggekostnadar, og tilhøyrande eit gardsbruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk (avrunda): | | |

### Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Hovedutasje | 73 | Lagerrom |
| Sum bygning: | 73 | |

### Kommentar areal

Snautt 73 m2 grunnflate

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Reiskapshus/garasje

**Bygning, generelt**

Betong ringmur og golv/plate på grunn. Vindtetta, isolert reisverk med enkle glas og utvendig liggande trekledning, ståande enkeltbord i mønet mot vegen. Saltak tekka med mala bølgjeblekk. Tilgang via 2 skyveportar i tre mot vegen. Tilkopla straum, ikkje vatn.

Bygningen vart forsterka og fekk ny kledning og betonggolv ca. 1999.

Eldre, normal standard, normalt godt vedlikehalden.

Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.





## Seterhytte på Skinviksætra

### Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: Ca. byggeår opplyst av eigar

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Opplyst lite nytta seinare år. Potensiale for utleige sumar?

### Verdivurdering

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi: | Bruksverdivurdering (som lager) | Kr. | 300 000 |
| Bruksverdivurdering: | Frittliggande sæterhytte med enkel standard vurdert som normalt vedlikehalde. Bygningar på sætra var tidlegare ein del av og forutsetnad for gardsdrifta. I dag er verdien størst i fritidssamnaheng. Bruksverdi vurdert ut frå forannemnde, nybyggkostnad, alder, slitasje, skjøn, vedlikehalds- og teknisk tilstand, standard, aktuell bruk, eignaheit og under omsyn til konsesjonslova sitt regelverk, til (avrunda): | | |

### Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Husdyretasje | 28 | Kjøkkenkrok, stove, soverom |
| Hems | | Nytta som sovehems (tilgang frå soverom) |
| Sum bygning: | 28 | |

### Kommentar areal

Areal er oppgitt i BRA (og ikkje BTA). Ca. 31 m2 grunnflate.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Seterhytte på Skinviksætra

**Bygning, generelt**

Eiler 2019: "Her er reisverk og veggar i tre, isolert og med kopla glas og torvtak. Bygninga inneheld kjøkken/stove og soverom med tregolv og panel veggar/tak. Bygninga har vedfyr og peis."

Fundameneter på peler, trebjelkelag med isolert stubbloft, isolert reisverk kledd utvendig med liggande kledning opplyst fornya ca, 2024, kopla, småruta vindu, opplyst 3 isolerglas med sprosser frå 2024, torvtak. Innvendig er det tregolv og panel på veggar og i tak. Ikkje innlagt vatn eller straum. Peis på stova og vedovn på kjøkken.

Enkel standard, rimeleg bra vedlikehalden. Opplyst lite brukt siste åra.

Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.






## Gamleselet på Skinviksætra

### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Eldre bygning med ukjent opphavleg byggeår.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Vedlager og do

### Verdivurdering

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi: | | Kr. | 5 000 |
| Bruksverdivurdering: | Bygning med stort vedlikehaldsetterslep nytta til vedlager, toalett og lager elles. Bruksverdi vurdert ut frå forannemnde, nybyggkostnad, alder, slitasje, skjøn, vedlikehalds- og teknisk tilstand, standard, aktuell bruk, eignaheit og under omsyn til konsesjonslova sitt regelverk, skjønsmessig til (avrunda): | | |

### Arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|---|---|---|
| Hovudetasje | 15 | Inn- og utsel, lagerrom |
| Sum bygning: | 15 | |

### Kommentar areal

Vel 15 m2 grunnflate

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Gamleselet på Skinviksætra

**Bygning, generelt**

Naturstein grunnmur, delvis utvendig bordkledd tømmer, enkelt tilbygg i reisverk, bølgjeblekktak. Innvendig i inn- og utsel er det tregolv på trebjelkelag, panel på veggar og i tak, eit enkelt småruta vindu.. Låg takhøgd, delvis skråtak. Utvendig vedlager har ikkje ståhøgd.

Eldre sel nytta til lager og med stort vedlikehaldsetterslep.

Bygninga er i SEFRAK-registeret, og har gul status (dvs. SEFRAK-bygg som ikkje er omfatta av Kulturminneloven).

Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.





## Båtplass ved sjøen

| Bygningsdata | |
|---|---|
| Byggeår: | |
| Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: | Opparbeidd båtplass ved sjøen med flytebryggje for 2 båtar |

| Verdivurdering | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi: | | Kr. | 200 000 |
| Bruksverdivurdering: | Båtplassen med flytebrygge og strandsone er vurdert som normalt godt vedlikehalden og har stor verdi i fritidssamnaheng. Bruksverdi vurdert ut frå forannemnde, nyanleggkostnad, alder, slitasje, skjøn, vedlikehalds- og teknisk tilstand, standard, aktuell bruk, eignaheit og under omsyn til konsesjonslova sitt regelverk, til (avrunda): | | |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Båtplass ved sjøen

**Bygning, generelt**

Båtplass er opparbeidet med steinplastring mot sjø, flatt område av stein med betong mellom, mur i bakkant, flytebryggje og plass til 2 båtar.

Sjå elles bileta for detaljar.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.

# Utvendige forhold

## Konstruksjoner utendørs

**Utendørs, generelt**

Gardstunet utgjer ca. 3,5 dekar totalt ut frå registreringar i gardskart.nibio.no., og femnar om bygningane i tunet og ved vegen, grasdekt areal mellom dei, gardsveg, køyre-/parkeringsareal, hage med beplantning og singla areal m.m





# Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter | | |
|---|---|---|
| **Jordbruksareal** | Eige jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er på totalt vel 69,9 daa og blir verdsett kvar for seg ut fra grasdyrking. I tillegg har bruket ein part på ca. 9,4 daa i av eit dyrkamarkareal på ca. 147,4 daa oppe på Skinnviksætra (147,4 daa x 6,4 % = 9,4 daa).. | |
| **Dyrkamark** | Bruket er registrert med 51,1 daa fulldyrka jord nede i bygda (sjå kartvedlegg). I tillegg opplyst at bruket sin del av dyrkamarka på Skinnviksætra utgejr ca. 9,4 daa. Ut frå dette disponerer bruket totalt ca. 60,5 daa dyrkamark.<br><br>Det meste av dyrkamarka heime er stort sett flatt/slak helling, er delt av bygdevegen, med rimeleg bra arrondering og opplyst å vere godt drenert og relativt køyresterkt. Arealet ligg nær til driftsbygning, og er i snitt vurdert å gje ei årleg grunnrente på ca. 200 kr. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot vert dette 5.000 kr/da, eller samla (avrunda): 255.000 kr.<br><br>Areala på Skinnviksætra ligg i avstand frå tunett og har kortare vekstsesong enn heimemarka. Redusert for dette vert areala her sett til 60 % av areala nede, eller ca. 3.000 kr/daa. Samla verdi (avrunda): 30.000 kr. | 285 000 |
| **Innmarksbeite** | Bruket er registrert med ca. 18,8 dekar innmarksbeite i tilknytning til jordbruksareala ved tunet (sjå kartvedlegg). Noko av beitearealet er på sjøteigen, og blir difor trekt i frå, slik at innmarksbeitet utgjer ca. 18 daa. Ut frå tilstand og bruk er dei vurdert til ca. 40 % av dyrkamarka nede, eller ca. 2.000 kr/daa. Samla verdi (avrunda). | 35 000 |
| **Skog** | Opplysningar frå rekvirent, "Gårdskart", skogbruksplan med miljøregistreringar, skogportalen (på kilden.nibio.bo), tolking av kart/flybilete, synfaring og skjøn er lagt til grunn ved vurderingar av skogverdi.<br><br>Bruket er registrert med knapt 120 daa produktivt skogareal i gardskartet (sjå kartvedlegg). Produktiv skog veks stort sett på mark med høg til middels bonitet, avtakande mot fjellet. Skogarealet er planta gran og naturleg lauvskog med noko furu. Mesteparten av det planta granskogarealet er avvirka og planta til på ny. Lauvskogen og furua er i hkl. II-V. Andel i felles utmark/fjellmark kjem i tillegg, der skogen er inndelt i vedteigar, mens grunnen er felles.<br><br>Ut frå skogdata på skogportalen (sjå vedlegg), utgjer granarealet totalt vel 43 daa, eller vel 36 % av skogarealet. Granarealet som er planta til igjen, er no i hkl. 2 og utgjer 29,6 daa, eller 68,4 % av granarealet. Gran i hkl. 3 og 4 utgjer henholdsvis 26,3 og 5,3 % av granarealet. Delar av det produktive arealet er ikkje økonomisk drivverdig grunna helling og avstand. Her er delvis driftsvegar, dessutan kan sætervegen nyttast for tilkomst.<br><br>Produktiv skog skal til vanleg verdsetjast med utgangspunkt i bruksverdi, som stort sett vert synt gjennom årleg hogstkvantum og anna utnytting. Ved skogreising med konsentrert planting og skeiv hogstklassefordeling som her, kan det vere meir tenleg å verdsetje ut frå årleg produksjonsevne i eit 100 års perspektiv. Ut frå areal, treslag, skogvolum, hogstklassefordeling, skogregistreringar og kva som er økonomisk og teknisk drivverdig, er netto produksjonsevne i dag vurdert til 15-25 m3/år, inkl. årleg uttak av ved til eige bruk.<br><br>Virkespris for gran og furu har siste tida gått noko ned, og varierar frå ca. 300 til vel 900 kr/m3, alt etter treslag og om det er massevirke eller sagtømmer. Lauv eigna til ved og massevirke har siste tida vore betalt med frå ca. 300 til oppunder 450 kr/m3. I snitt burde vi kunne rekne med ein pris på kring 575 kr/m3 for samla virke. Set ein snittkostnad for drift medrekna nødvendige drifts- og skogsvegar, administarsjon, skogkultur og andre kostnadar til ca. 375 kr/m3 burde ein kunne sitte tilbake med ein netto etter kostnader på kring 200 kr/m3. Kapitalisert med 4 % | 100 000 |

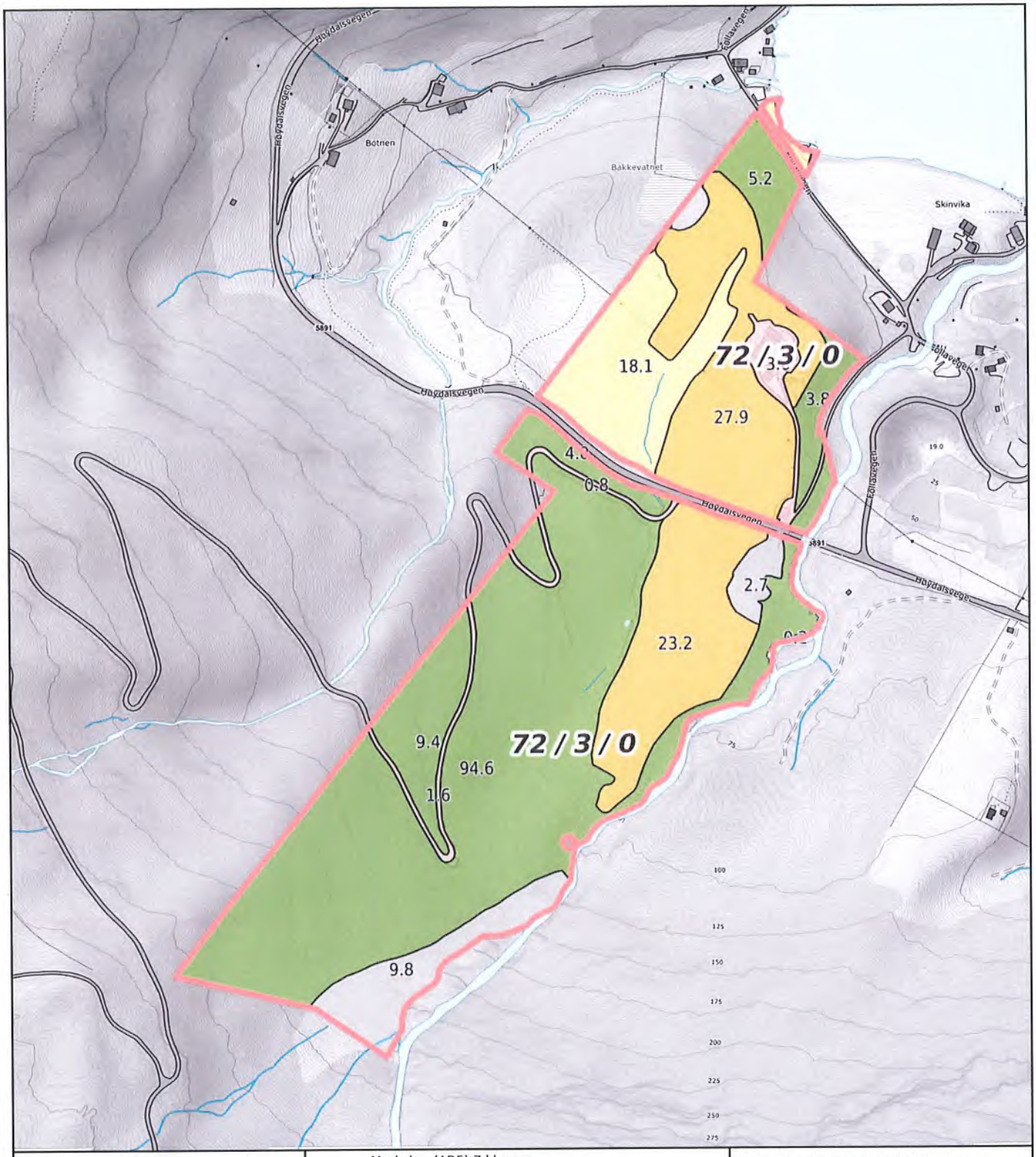
| | | |
|---|---|---|
| | kapitaliseringsrentefot, blir samla bruksverdi på (avrunda): | |
| **Utmarksareal** | Anna markslag med myr, veggrunn, jordekt fastmark, bebygd m.m., utgjør ca. 20 dekar. I tillegg kjem areal i felles utmark. Med bakgrunn i at bruket ikkje har eigne husdyr som kan nyttiggjere seg beiteretten i utmarka, er utmarksareala gitt ein symbolsk verdi, då det er vurdert at verdiane av desse areala også kjem til uttrykk gjennom verdien til jakt- og fiskerettane. | 5 000 |
| **Jakt og fiske** | Fjordfiske har i dag liten økonomisk verdi ut over fritidsverdien. Jaktretten er verdsett ut frå opplysninger om at hjortejakta for dette bruket årleg utgjer 1 - 2 dyr/år (grunneigar- og jegarpart). Om vi legg til grunn ei snittvekt på ca. 40 kg/hjort, ein netto kjøttpris på ca. 100 kr/kg og ca. 75 % avskyting, utgjør årlig verdi av hjortejakt (avrunda): ((40 kg/ hjort x 100 kr/kg) x 2) x 0,75 = 6.000 kr/år. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det ein verdi, inkl. fritidsverdien, på (avrunda): | 85 000 |
| **Fallrettintekt Skinvikelva** | Bruket har 50 % andel i utbygde fallrettar i Skinvikelva, andre halvparten tilhøyrer 72/1,2. Det er opplyst at fallrettane er leigd ut til Skinvik kraftverk ved Småkraft AS. Kraftverket er eit elvekraftverk/småkraftverk som utnytter eit fall på 96 m i elva, mellom kote 101 m.o.h. og 4 m.o.h. Skinvik kraftverk AS vart etablert 2008 av Jostein Fossheim og Harald Sundal, og solgt til Småkraft AS i 2021. Det er opplyst at fallrettane er leigd ut til Skinvik kraftverk (v/Småkraft AS) ut 2081, og blir kompensert med 10 % av verdien på bruttoproduksjonen (med halvparten på kvar av 72/1,2 og 72/3).<br><br>Kraftverket er eit elvekraftverk med produksjon som varierar gjennom året i takt med vassføringa i elva. Kraftverket gir difor bruket varierande inntekter frå år til år. I tillegg til varierande vassføring, varierar inntektene med variasjon i straumpris og etterspurnad. Kapasitet på lokale kraflinjer og overføringslinjer elles spelar også inn. Inntektene for dette bruket kjem kun frå kompensasjon for fallrettane. Sidan kraftverket vart solgt, har fallrettleige og kompensasjon for tilløpsrør variert mellom vel 21.000 kr/år og snautt 43.000 kr/år for dette bruket. I snitt utgjorde fallrettintekta frå Skinvikelva vel 34.000 kr/år i perioden 2021-2025.<br><br>Basert på ovastående om stor variasjon i fallrettleige frå år år, objektets kurans, men at straum er ei vare samfunnet har stort behov og betlingsvilje for, vel vi å nytte 10 % kapitaliseringsrente. | 340 000 |
| **Buverdi** | For små landbrukseigedomar og landbrukseigedomar med deltids drift, er det høve til å legge til ein buverdi med ei øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlege landbrukseigedomar skal buverdi spegle tun-/tomteverdien. Buverdien blir mellom anna vurdert ut frå kor eigedomen ligg i høve til arbeidsmarknad, kommunesenter, flyplass, kommunikasjon, tomtepriser, tilstand på våningshus, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløysingar m.m. I tilleg ligg eigedomen landleg til med i enden av ein privatveg med utsikt mot fjell og fjord, tilgang til sjø og moglegheiter for eit variert friluftsliv, jakt og fiske. Basert på ovastående har taktsingeniøren vurdert at våningshuset kan tilleggest ein viss buverdi, ut over bruksverdien som bustad ('nedskrevne gjenanskffeleseverdi') på våningshuset, på (avrunda): | 200 000 |
| **Skogfond** | Ved hogst o.l. er skogeigar ved forskrift, pålagt å sette av midlar til finansiering av ei berekraftig forvaltning av skogressursane (sjå Forskrift om skogfond o.a.). I samband med avvirkning, har noverande eigar satt av nokre prosent av bruttoverdien av skogsvirket som er solgt. Midlane kan til dømes nyttast til skogkulturtiltak, som planting og ungskogpleie. Planting etter hogst er t.d. finansiert med midler frå skogfondkontoen.<br><br>Skogfondet er knytt til den einskilde eigedomen, og følgjer denne ved skifte av eigar (som t.d. sal). Skogfondmidlane skal brukast i den skogen skogsvirket er levert frå. | |
| **Andre verdikomponentar** | Det er ikkje opplyst om andre rettigheiter eller ressursar av økonomisk verdi på bruket. | |
| **Sum andre verdikomponenter:** | | **1 050 000** |

Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20

Norsk takst

# Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygninger ol:** | Våningshus | Kr. | 2 525 000 |
| | Løda | Kr. | 600 000 |
| | Buda | Kr. | 100 000 |
| | Reiskapshus/garasje | Kr. | 145 000 |
| | Seterhytte på Skinviksætra | Kr. | 300 000 |
| | Gamleselet på Skinviksætra | Kr. | 5 000 |
| | Båtplass ved sjøen | Kr. | 200 000 |
| **Andre verdikomponenter:** | Jordbruksareal | | |
| | Dyrkamark | Kr. | 285 000 |
| | Innmarksbeite | Kr. | 35 000 |
| | Skog | Kr. | 100 000 |
| | Utmarksareal | Kr. | 5 000 |
| | Jakt og fiske | Kr. | 85 000 |
| | Fallrettintekt Skinvikelva | Kr. | 340 000 |
| | Buverdi | Kr. | 200 000 |
| | Skogfond | | |
| | Andre verdikomponentar | | |
| **Samla verdi:** | | **Kr.** | **4 925 000** |




0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.08.2026 15:43
Eiendomsdata verifisert: 13.08.2026 15:42

GÅRDSKART 1577-72/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
72/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

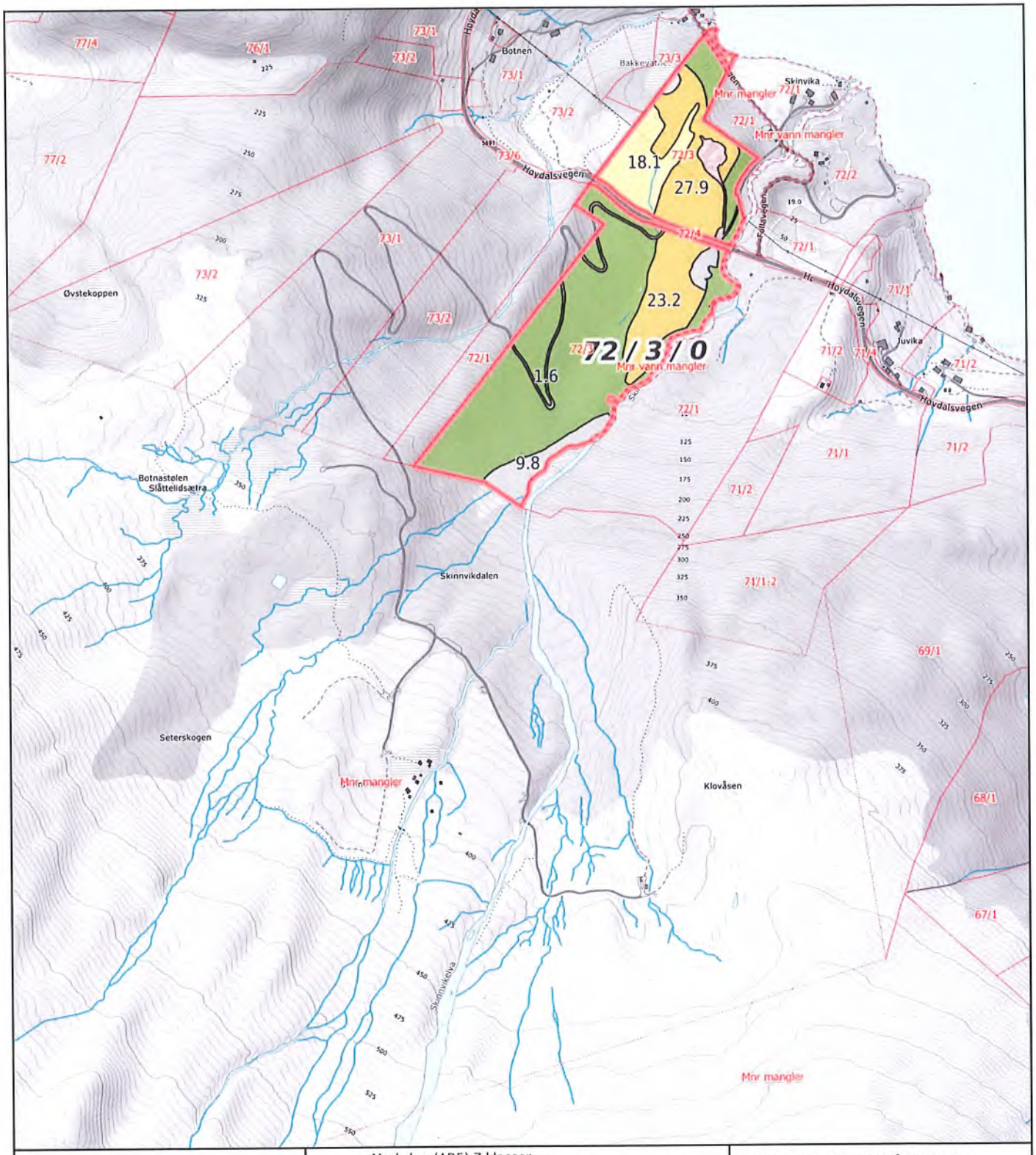
| TEGNFORKLARING | | AREALTALL (DEKAR) | |
|---|---|---|---|
| I | Fulldyrka jord | 51.1 | |
| II | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| III | Innmarksbeite | 18.8 | 69.9 |
| IV | Produktiv skog * | 119.9 | 119.9 |
| | Annet markslag | 13.3 | |
| | Bebygd, samf., vann, bre | 7.1 | 20.4 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| | Sum | 210.2 | 210.2 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt




0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.08.2026 15:46
Eiendomsdata verifisert: 13.08.2026 15:42

GÅRDSKART 1577-72/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
72/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

| TEGNFORKLARING | | AREALTALL (DEKAR) | |
|---|---|---|---|
| I | Fulldyrka jord | 51.1 | |
| II | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| III | Innmarksbeite | 18.8 | 69.9 |
| | Produktiv skog * | 119.9 | 119.9 |
| | Annet markslag | 13.3 | |
| | Bebygd, samf., vann, bre | 7.1 | 20.4 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| | Sum | 210.2 | 210.2 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

← Tilbake til søk

Skriv ut




# Høydalsvegen 1692

6110 Austefjorden, Volda kommune

Matrikkelnummer

1577 - 72 / 3

| Kommunenummer | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|
| 1577 | 72 | 3 | - | - |

## Nøkkelopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiendomsareal | 210 188,1 m² |
| Type | Grunneiendom |
| Festegrunn | Ja |
| Seksjonert | Nei |
| Bruksnavn | Høgset |

## Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har.
Les mer om grunnboken.

## Mer informasjon om eiendommen

### Eiendomsforhold

| | | | |
|---|---|---|---|
| Koordinater | 6911631 45747 (32633) | Grunnforurensing | Nei |
| Historisk oppgitt areal | 0 m² | Kulturminner | Nei |
| Arealmerknad | Hjelpelinje vannkant. Hjelpelinje vegkant. Har punktfester. Noen fiktive grenser | MUF | Nei |
| | | Grunnerverv | Nei |
| Under sammenslåing | Nei | Jordskifte krevd | Nei |

### Adresser (1)

| Adresse | Postnummerområde | Grunnkrets | Kirkesokn | Valgkrets |
|---|---|---|---|---|
| Høydalsvegen 1692 | 6110 AUSTEFJORDEN | Fyrde | Austefjord | Austefjord |

Adresser på eiendommen

## Bygninger (6)

Alle

| Bygningsnummer | Type | Status | Sefrak | Fredet | Næringsgruppe | Bygningsendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 179737043 | 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Tatt i bruk | Nei | Nei | Annet som ikke er næring | Ingen opplysninger registrert |
| 179737329 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Nei | Nei | Ingen opplysninger registrert | Ingen opplysninger registrert |
| 179737337 | 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo | Tatt i bruk | Ja | Nei | Ingen opplysninger registrert | Ingen opplysninger registrert |
| 179737345 | 113 - Våningshus | Tatt i bruk | Nei | Nei | Ingen opplysninger registrert | Ingen opplysninger registrert |
| 179756536 | 171 - Seterhus sel rorbu o.l. | Tatt i bruk | Ja | Nei | Ingen opplysninger registrert | Ingen opplysninger registrert |
| 300538571 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | Tatt i bruk | Nei | Nei | Annet som ikke er næring | Ingen opplysninger registrert |

Bygninger på eiendommen

## Teiger (3)

| Type | Koordinater | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6911359 45565 (32633) | 148 465,4 m² | Hjelpelinje vannkant. Har punktfester. Noen fiktive grenser |
| Eiendomsteig | 6911631 45747 (32633) | 60 888,7 m² | Hjelpelinje vannkant. Hjelpelinje vegkant |
| Eiendomsteig | 6911873 45857 (32633) | 834 m² | Hjelpelinje vannkant. Hjelpelinje vegkant |

Teiger på eiendommen

## Festegrunner (1)

| Festegrunn | Grunnbok |
|---|---|
| 1577-72/3/1 | Vis aktiv grunnboksutskrift |

Festegrunner på eiendommen

## Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

## Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

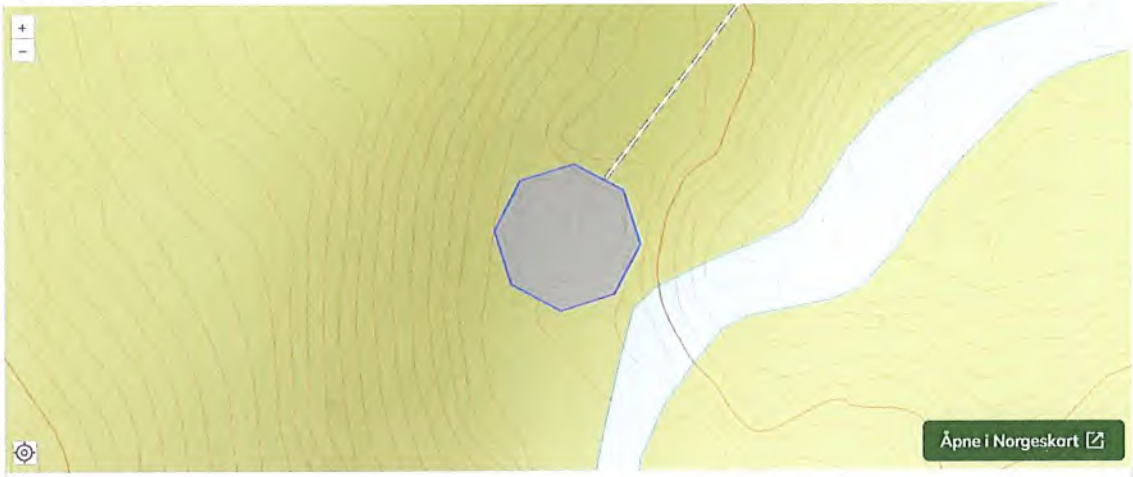
Kartverket | Eiendomsregisteret

Hjelp og støtte | Innboks | Logg inn

Forside | Mine eiendommer | Egenregistrering | Bestill dokumenter

← Tilbake til søk

Skriv ut




# Eiendommen har ingen adresse

Volda kommune

Matrikkelnummer

1577 - 72 / 3 / 1

| Kommunenummer | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|
| 1577 | 72 | 3 | 1 | - |

## Nøkkelopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiendomsareal | 0 m² |
| Type | Festegrunn |
| Undertype | Punktfeste |
| Festegrunn | Nei |
| Seksjonert | Nei |
| Bruksnavn | - |

## Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har.
Les mer om grunnboken.

## Mer informasjon om eiendommen

### Eiendomsforhold

| | | | |
|---|---|---|---|
| Koordinater | 6911236 45573 (32633) | Grunnforurensing | Nei |
| Historisk oppgitt areal | 0 m² | Kulturminner | Nei |
| Arealmerknad | Punktfeste | MUF | Nei |
| Under sammenslåing | Nei | Grunnerverv | Nei |
| | | Jordskifte krevd | Nei |

### Adresser (0)

Fant ingen adresser.

### Bygninger (0)

Fant ingen bygninger.

### Teiger (1)

| Type | Koordinater | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6911236 45573 (32633) | 0 m² | Punktfeste |

Teiger på eiendommen

## Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

## Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Eiendomsverdi

evInfo

BOLIG NÆRING

# Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN

Landbruk (kombinasjon): 1577-72/3/0/0 Grunnkrets: Fyrde Kommune: Volda

**Nøkkelinfo**

| | |
|---|---|
| Selveier tomt | 210 daa |
| Antall bygninger | 6 |
| Totalt BRA | - |
| Fellesgjeld | ukjent |

**Energibruk** Ukjent

**Fysisk risiko** 2

Flom, Havnivå, Jord- og flomskred, Snøskred

**Spesielle forhold**

Pant i rettighet, rettighet, festekontrakt - vilkår, registrering av festenr.

Områdescore Fra 0 - 20: 3

Kommunescore Fra 0 - 20: 14

**Egenskaper**

**Hjemmelshavere** 1

Jostein Fossheim

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 13.08.2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | HØGSET | Areal | 210 daa |
| Bruk av grunn | | Kilde | Beregnet areal |
| Eiendomstype | Matrikkelenhet | Oppdatert | - |
| Etablert dato | 05.11.1952 | Sist omsatt | 16.04.1996 |
| Antall teiger | 3 | Kjøpesum | 418 000 |
| Antall bygninger | 6 | Omsetningstype | Fritt salg |
| Antall adresser | 1 | Tinglyst | Ja |
| Sameiebrøk | 0 / 0 | Bygning på eiendom | 1 |

## Adresser 1

Kilde: Kartverket per 13.08.2026

Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adressetype | Gateadresse | Grunnkrets | Fyrde |
| Alternativ adresse | | Valgkrets | Austefjord |
| Tetthet | Spredt | Skolekrets | Indre Volda skulekrins |
| Kirkesogn | Austefjord | | |

## Bygninger 6

Kilde: Kartverket per 13.08.2026

| BYGNING | STATUS | TATT I BRUK | BRA | |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig (våningshus) | Tatt i bruk | - | - | B 1 |
| Lager/hus for dyr | Tatt i bruk | - | - | B 1 |
| Lager/hus for dyr | Tatt i bruk | - | - | B 1 |
| Garasje/anneks/uthus | Tatt i bruk | - | - | B 1 |
| Fritidsbygg | Tatt i bruk | - | - | B 1 |
| Fritidsbygg hytte | Tatt i bruk | - | - | B 1 |

## Hjemmelshavere 1

Kilde: Kartverket per 14.08.2026

Josteln Fossheim
Se eiendommer

Høydalsvegen 1692
6110 Austefjorden

Hjemmelshaver
1/1

## Landbruksinformasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| Landbrukseiendom | 1577/48/4/0/0 | Totalt areal | 248 daa |
| Konsesjon | Ja | Totalt areal fulldyrket mark | 62 daa |
| Antall eiendommer | 2 | Totalt areal innmarksbeite | 19 daa |
| | | Totalt areal overflatedyrket mark | 0 daa |
| | | Totalt jordbruksareal | 81 daa |

Grunneiendommer tilhørende landbrukseiendommen

| MATRIKKEL | FULLDYRKET MARK | OVERFLATEDYRKET MARK | INNMARKSBEITE | JORDBRUKSAREAL | TOTALAREAL | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1577/48/4/0/0 | 11 | 0 | 0 | 11 | 38 | 1869275 |
| 1577/72/3/0/0 | 51 | 0 | 19 | 70 | 210 | 1869400 |

Eiendomsverdi®
©2000-2026 Eiendomsverdi AS
Forbehold Vilkår

# Ubekreftet grunnboksutskrift

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1996/1667-1/57<br>16.04.1996 | **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**<br>VEDERLAG: NOK 418 000<br>FOSSHEIM JOSTEIN<br>F.NR: 270459 |

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

| | |
|---|---|
| 1917/900099-1/57<br>08.01.1917 | **RETTIGHET**<br>RETTIGHETSHAVER: VOLDA KOMMUNE ELVERK<br>ORG.NR: 971 028 912<br>LEIEAVTALE |
| 1952/2718-1/57<br>16.12.1952 | **UTSKIFTING**<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1965/3535-1/57<br>09.11.1965 | **ERKLÆRING/AVTALE**<br>Bestemmelse om felles vannverk/ledning |
| 1977/5358-1/57<br>11.10.1977 | **ERKLÆRING/AVTALE**<br>Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1981/486-1/57<br>28.01.1981 | **RETTIGHET**<br>RETTIGHETSHAVER: SKINNVIKDALEN FORDYRKINGSL<br>LØPENR: 1966286<br>LEIE AV AREAL<br>LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 5<br>KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT<br>TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1981/487-1/57<br>28.01.1981 | **BESTEMMELSE OM BEITERETT**<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1981/2128-1/57<br>30.04.1981 | **ERKLÆRING/AVTALE**<br>Rettighetshaver<br>Skinnvikdalen fordyrkingslag<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1983/5657-1/57<br>15.11.1983 | **UTSKIFTING**<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1994/1251-1/57<br>15.03.1994 | **JORDSKIFTE**<br>Jordskiftesak nr. 15/1991 - gjerdeskjønn<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 2008/867661-1/200<br>24.10.2008 | **RETTIGHET**<br>RETTIGHETSHAVER: SMÅKRAFT USPP 1 AS<br>ORG.NR: 928 613 313<br>Rettigheten gjelder fallrettigheter. |

Rett til å nytte fallet og vassføringa i Skinvikelva mellom vassinntaket ca. kote 150 og kraftstasjonen ca. kote 4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1314418-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.11.2022 21.00 Rettighetene utvides til også å gjelde gnr. 72 bnr. 2

2022/1314476-1/200 ** TRANSPORT
18.11.2022 21.00 FRA: SKINVIK KRAFTVERK AS
ORG.NR: 991 554 238
TIL: SMÅKRAFT USPP 1 AS
ORG.NR: 928 613 313

2022/1314517-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.11.2022 21.00 Nye vilkår
Bestemmelse om at varighet forlenges og løper til 31.12.2081

**2022/521965-2/200** **PANT I RETTIGHET**
13.05.2022 21.00 GJELDER: RETTIGHET 2008/867661-1/200
BELØP: EUR 96 000 000
PANTHAVER: NORDIC TRUSTEE AS
ORG.NR: 963 342 624

**2008/867661-2/200** **BESTEMMELSE OM VEG**
24.10.2008 RETTIGHETSHAVER: SMÅKRAFT USPP 1 AS
ORG.NR: 928 613 313
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1314418-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.11.2022 21.00 Rettighetene utvides til også å gjelde gnr. 72 bnr. 2

2022/1314476-1/200 ** TRANSPORT
18.11.2022 21.00 FRA: SKINVIK KRAFTVERK AS
ORG.NR: 991 554 238
TIL: SMÅKRAFT USPP 1 AS
ORG.NR: 928 613 313

**2008/867661-3/200** **ERKLÆRING/AVTALE**
24.10.2008 RETTIGHETSHAVER: SMÅKRAFT USPP 1 AS
ORG.NR: 928 613 313
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1314418-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.11.2022 21.00 Rettighetene utvides til også å gjelde gnr. 72 bnr. 2

2022/1314476-1/200 ** TRANSPORT
18.11.2022 21.00 FRA: SKINVIK KRAFTVERK AS
ORG.NR: 991 554 238
TIL: SMÅKRAFT USPP 1 AS
ORG.NR: 928 613 313

**2009/623394-1/200** **JORDSKIFTE**
26.08.2009 Sak 1510-2006-0002 Botnen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/922349-2/200** **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
29.08.2023 21.00 GJELDER FRA DATO: 09.08.2023
Gjelder til 31.12.2081
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:1577 GNR:72 BNR:3 FNR:1

**GRUNNDATA**

**1952/2365-1/57** **REGISTRERING AV GRUNN**

Kommune: 1577 VOLDA
Gnr: 72 Bnr: 3

| | |
|---|---|
| 05.11.1952 | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1577 GNR:72 BNR:1 |
| **2020/107675-1/200**<br>01.01.2020 00.00 | **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**<br>TIDLIGERE: KNR:1519 GNR:72 BNR:3 |
| **2023/645625-1/200**<br>20.06.2023 12.41 | **REGISTRERING AV FESTENR.**<br>OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1577 GNR:72 BNR:3 FNR:1<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1577 VOLDA
Gnr: 72 Bnr: 3 Fnr: 1

# Ubekreftet grunnboksutskrift

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til festerett**

| | |
|---|---|
| **2023/922349-1/200** | **HJEMMEL TIL FESTERETT** |
| 29.08.2023 21.00 | SMÅKRAFT USPP 1 AS |
| | ORG.NR: 928 613 313 |

## HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

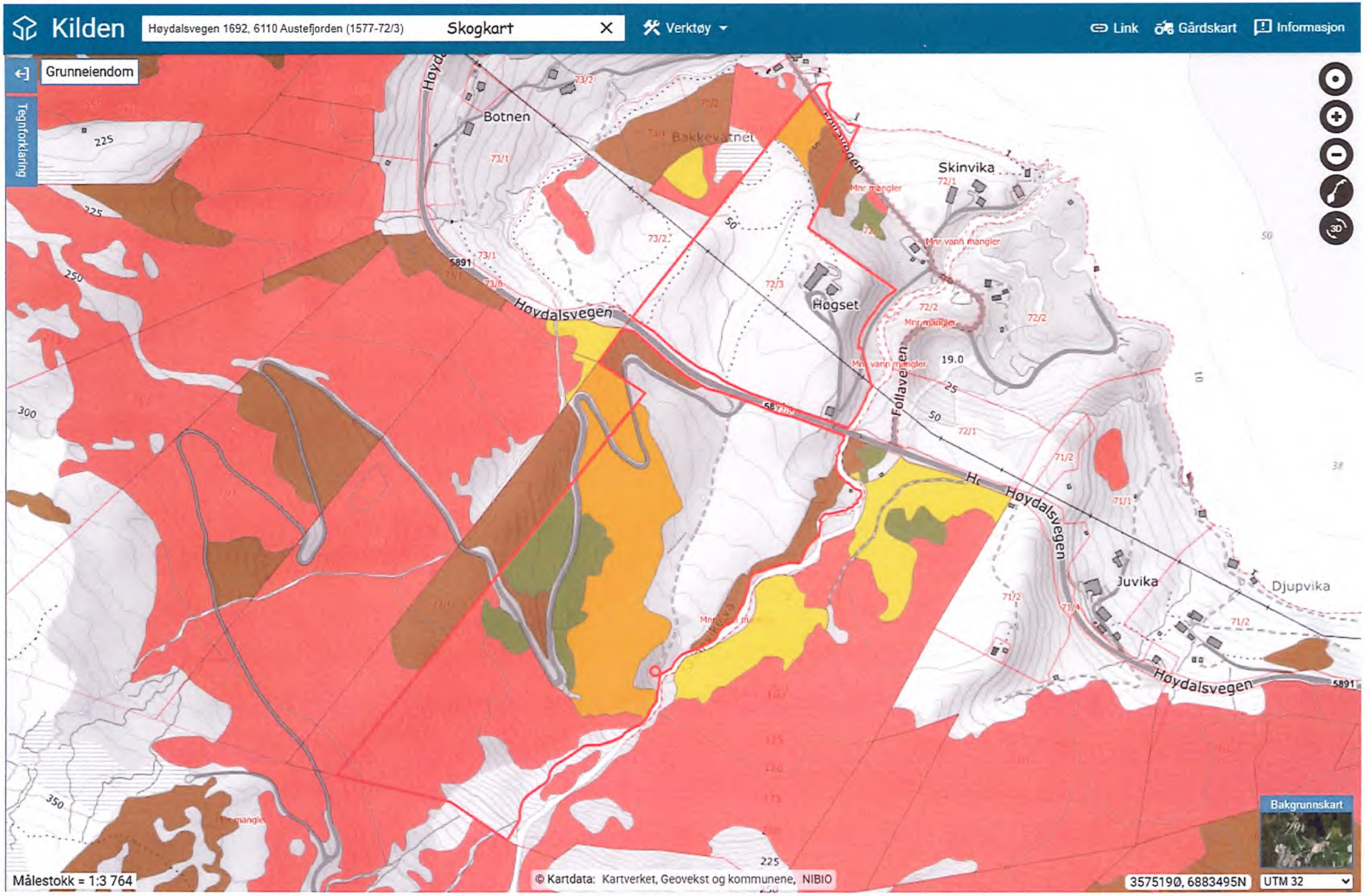
**Heftelser i festerett:**

| | |
|---|---|
| **2023/922349-2/200** | **FESTEKONTRAKT - VILKÅR** |
| 29.08.2023 21.00 | GJELDER FESTE |
| | GJELDER FRA DATO: 09.08.2023 |
| | Gjelder til 31.12.2081 |
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

## GRUNNDATA

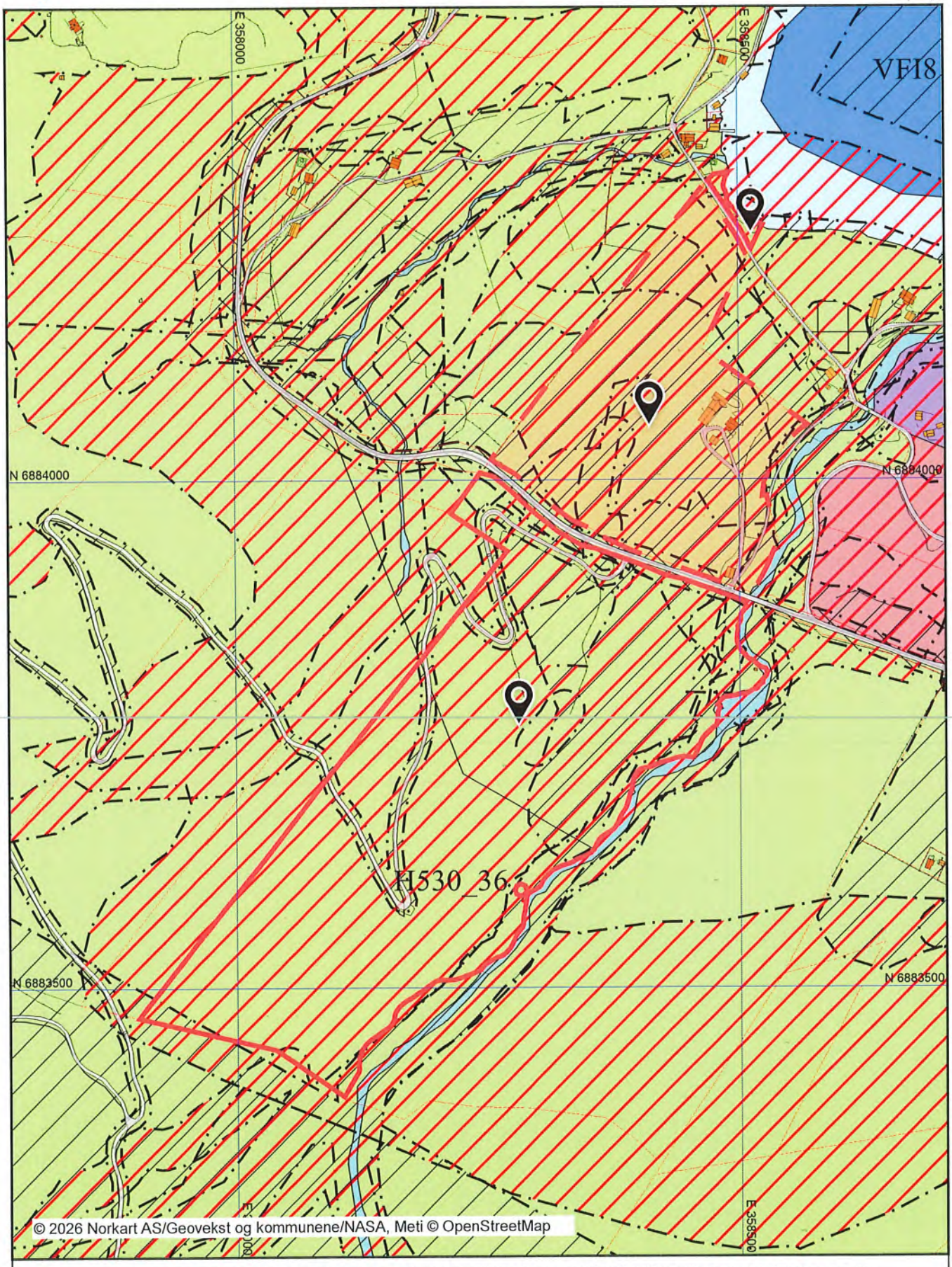
| | |
|---|---|
| **2023/645625-1/200** | **REGISTRERING AV FESTENR.** |
| 20.06.2023 12.41 | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1577 GNR:72 |
| | BNR:3 |
| | ELEKTRONISK INNSENDT |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.


Kilden
Høydalsvegen 1692, 6110 Austefjorden (1577-72/3)
Skogkart
Verktøy
Link
Gårdskart
Informasjon
Grunneiendom
Tegnforklaring
Botnen
Bakkevatnet
Skinvika
Høgset
Follavegen
Høydalsvegen
Djupvika
5891
Mnr mangler
Mnr vann mangler
Bakgrunnskart
Målestokk = 1:3 764
© Kartdata: Kartverket, Geovekst og kommunene, NIBIO
3575190, 6883495N
UTM 32

## 72/3 og arealdel kommuneplan

Dato: 18.08.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N




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.

**Navn**
Skinvik

**Løpenummer**
1394

**Type**
Kraftverk

**År satt i drift**
2008

**Maksimal ytelse**
1,2 MW

**Midlere årsproduksjon (ref. 1991-2020)**
4,2 GWh

**Brutto fallhøyde**
96 m

**Maksimal slukeevne**
1,6 m3/s

**Energiekvivalent**
0,185 kWh/m3

**Elspotområde**
Elspotområde: 3

**Fylke**
Møre og Romsdal

**Kommune**
Volda

**Vassdrag**
094.44A




Se stort kart i NVE Temakart

## Eiere

| Selskap | Eierandel | Hovedeier | Driftsselskap |
|---|---|---|---|
| SMÅKRAFT AS | | X | |
| SMÅKRAFT USPP 1 AS | 100,00 % | X | |

# Nytt kraftverk inn i Småkraft-porteføljen

Småkraft AS opplyser at de nå også har investert i Skinvik Kraftverk AS i Møre og Romsdal.



Skinvik kraftverk blir nå en del av Småkraft AS Foto: Småkraft AS

**Mona Adolfsen**

Publisert 5. mai 2021, kl. 17.02

Skinvik Kraftverk ble etablert i 2008 av Jostein Fossheim og Harald Sundal. Kraftstasjonen ligger Austefjorden i Volda kommune i Møre og Romsdal og produserer 3,36 GWh.

– Vi i Småkraft er veldig glade for å få til et samarbeid med grunneierne på Skinvik kraftverk, god relasjon til våre langsiktige eiere gjør at vi har mulighet til å sikre ytterligere tilgang på mer fornybar energi gjennom denne og andre investeringer vi jobber med, sier administrerende direktør i Småkraft AS, Terje Vedeler, i en pressemelding.

(Vilkår)

Publisert 5. mai 2021, kl. 17.02 Oppdatert 5. mai 2021, kl. 17.02

# Skinvik kraftverk

Skinvik kraftverk ligger i Volda kommune, Møre og Romsdal fylke.









Skinvik Kraftverk AS ble etablert i 2008 av Jostein Fossheim og Harald Sundal. Kraftverket ble bygget på eiendommene deres. Prosjektplanlegging ble gjennomført av Hilde og Jostein Fossheim, og selve bygging av anlegget ble gjennomført av Jostein og Harald. Jostein Fossheim har også brukt sine erfaringer fra tidligere arbeid i fiskeindustrien til å utvikle og bygge et unikt automatisk renseanlegg, som hindrer blad og grener å komme inn i rørgaten.

## TEKNISK DATA

| Nedbørsfelt | Minstevannsføring | Inntakskote | Kraftstasjonkote | Fallhøyde | Produksjon |
|---|---|---|---|---|---|
| 6,8 km² | Sommer: 100 l/s<br>Vinter: 40 l/s | 101,0 m | 4,0 m | 97,0 m | 3,4 GWh |

Dette tilsvarer strøm til 213 husstander.



IMG_8004



IMG_8005



IMG_8006



IMG_8007



IMG_8008



IMG_8009



IMG_8010



IMG_8011



IMG_8012



IMG_8013



IMG_8014



IMG_8015



IMG_8016



IMG_8017



IMG_8018



IMG_8019



IMG_8020



IMG_8021



IMG_8022



IMG_7967



IMG_7968



IMG_7969



IMG_7970



IMG_7971



IMG_7972



IMG_7973



IMG_7974



IMG_7975



IMG_7976



IMG_7977



IMG_7978



IMG_7979



IMG_7980



IMG_7981



IMG_7982


IMG_7983


IMG_7984


IMG_7985


IMG_7986


IMG_7987


IMG_7988


IMG_7989


IMG_7990


IMG_7991


IMG_7992


IMG_7993


IMG_7994


IMG_7995


IMG_7996


IMG_7997


IMG_7998


IMG_7999

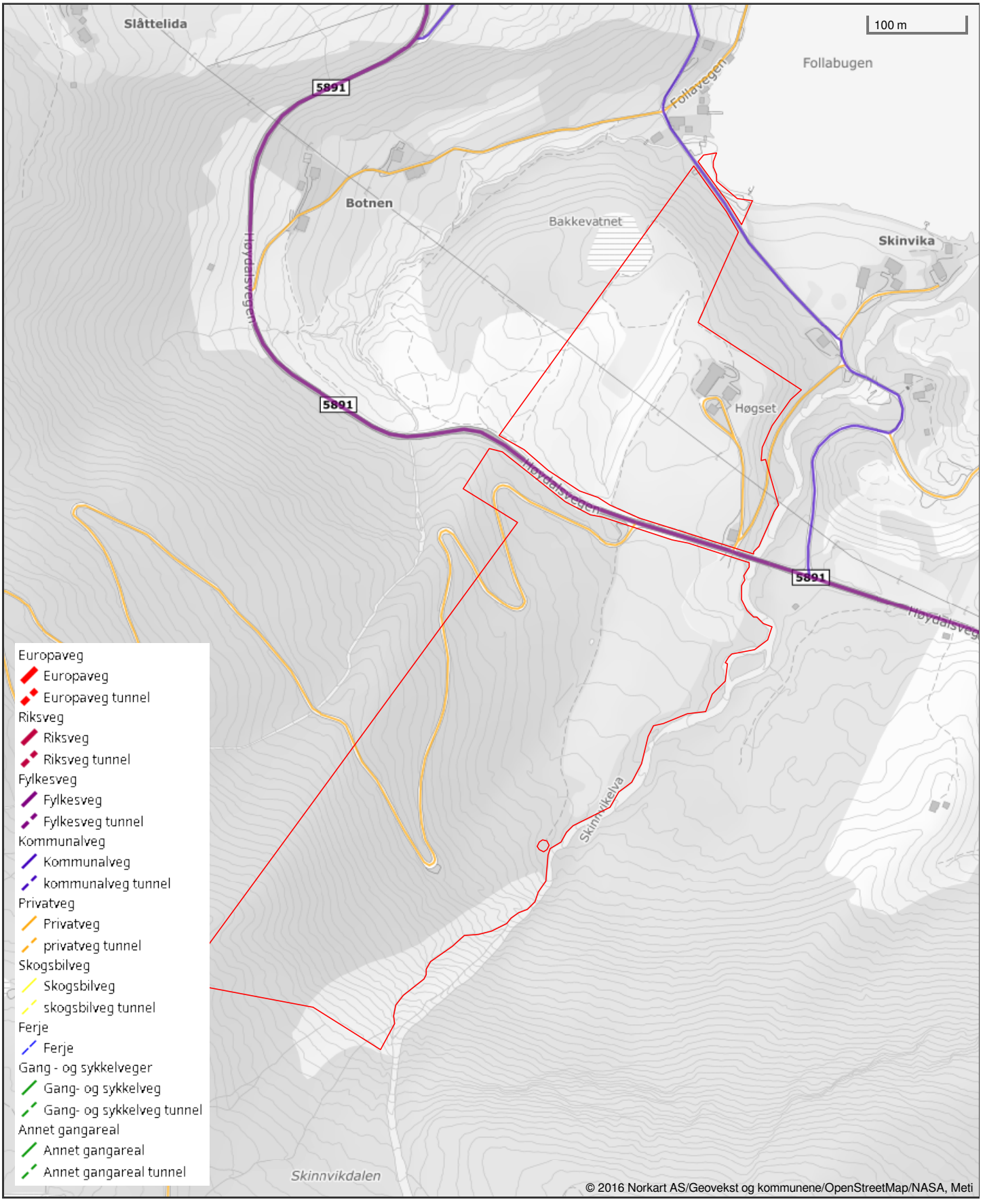

IMG_8001


IMG_8002


IMG_8003

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1577 - 72/3//




*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.*

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Volda kommune

**Adresse:** Stormyra 2, 6100 Volda
**Telefon:** 70058700

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Volda kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1577 | **Gårdsnr.** | 72 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Nei |
| **Offentlig avløp** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

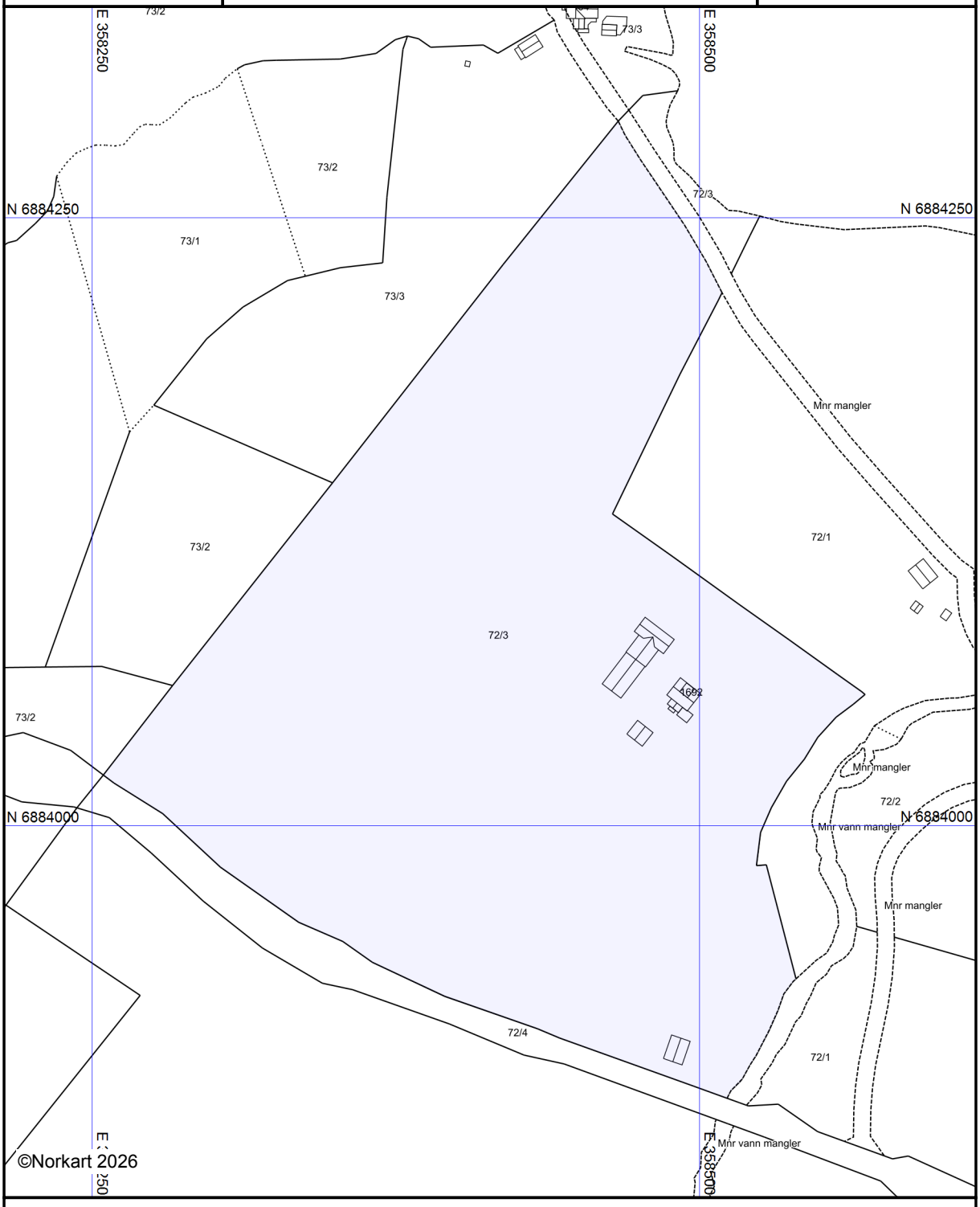
Volda kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 72/3
Adresse: Høydalsvegen 1692
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

Volda kommune
**Adresse:** Stormyra 2, 6100 Volda
**Telefon:** 70058700

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Volda kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1577 | **Gårdsnr.** | 72 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN | | | | | | | | |

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

### Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2016005 |
| **Navn** | Kommundelplan for tidlegare Volda kommune |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.03.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1670/2_F%c3%b8resegner_vedteke%20og%20godkjent%20KDD.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 99 371 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570_41 |
| | **Delareal** 331 $m^2$<br>**Arealbruk** Naturområde (utgått),Nåværende<br>**Områdenavn** VN |
| | **Delareal** 12 907 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_<br>**KPFare** Flomfare |

**Delareal** 6 157 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H320_409
**KPFare** Flomfare

**Delareal** 3 041 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H320_408
**KPFare** Flomfare

**Delareal** 10 849 $m^2$
**KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv
**KPHensynsonenavn** H530_36

**Delareal** 209 704 $m^2$
**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
**Områdenavn** L

**Delareal** 66 791 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H310_783
**KPFare** Ras- og skredfare

**Delareal** 13 624 $m^2$
**KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø
**KPHensynsonenavn** H560_119

**Delareal** 164 232 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H310_376
**KPFare** Ras- og skredfare

**Delareal** 3 293 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H220_43
**KPStøy** Gul sone iht. T-1442

**Delareal** 51 $m^2$
**Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
**Områdenavn** V20

**Delareal** 39 $m^2$
**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø
**KPHensynsonenavn** H570_15

**Delareal** 276 $m^2$
**KPHensynsonenavn** H320_60
**KPFare** Flomfare

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 72, Bruksnr 3 | **Kommune:** | 1577 | Volda |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Høydalsvegen 1692, gatenr 3875<br>6110 Austefjorden | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 302<br>3 | Fyrde<br>Austefjord |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 8020103 | Austefjord |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Ja |
| **Bruksnavn:** | Høgset | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 3 |
| **Etableringsdato:** | 05.11.1952 | **Har festegrunn:** | Ja | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 210 188,1 kvm | **Skyld:** | 1,66 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | Har punktfester, Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant | | | | |

### 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 | Forretning: | 08.06.2023 | Avgiver | 1577/72/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 20.06.2023 | Mottaker | 1577/72/3/1 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 1577/72/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Feilretting | Forretning: | 11.01.2010 | Berørt | 1577/72/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 11.01.2010 | Berørt | 1577/73/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/3 | 0,0 |
| Feilretting | Forretning: | 30.01.2009 | Berørt | 1519/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.01.2009 | Berørt | 1577/72/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/4 | 0,0 |
| Jordskifte | Forretning: | 19.11.2008 | Berørt | 1519/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.01.2010 | Berørt | 1577/72/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/3 | 0,0 |
| Jordskifte | Forretning: | 19.11.2008 | Berørt | 1519/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.01.2010 | Berørt | 1577/72/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1577/73/5 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 05.11.1952 | Avgiver | 1577/72/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1577/72/3 | 0,0 |
| Jordskifte | Forretning: | | Mottaker | 1519/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1577/72/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/72/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/72/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/73/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/73/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/73/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1577/73/4 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Høydalsvegen 1692 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 179737345 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 6: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Fritidsbolig | | | | | |

**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: | 1 |
| Bygningsnr: | 179737043 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 6: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 179756536 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1519 11 212 | Sel, Skinnviksetra, Austefjord | |
| Nåværende funksjon: | | Sommerstue | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | | |

## Bygning 4 av 6: 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: | 300538571 | | | Antall etasjer: | |

### Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 5 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

### Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 179737329 | | | Antall etasjer: | |

### Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 6 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

### Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 179737337 | | | Antall etasjer: | |

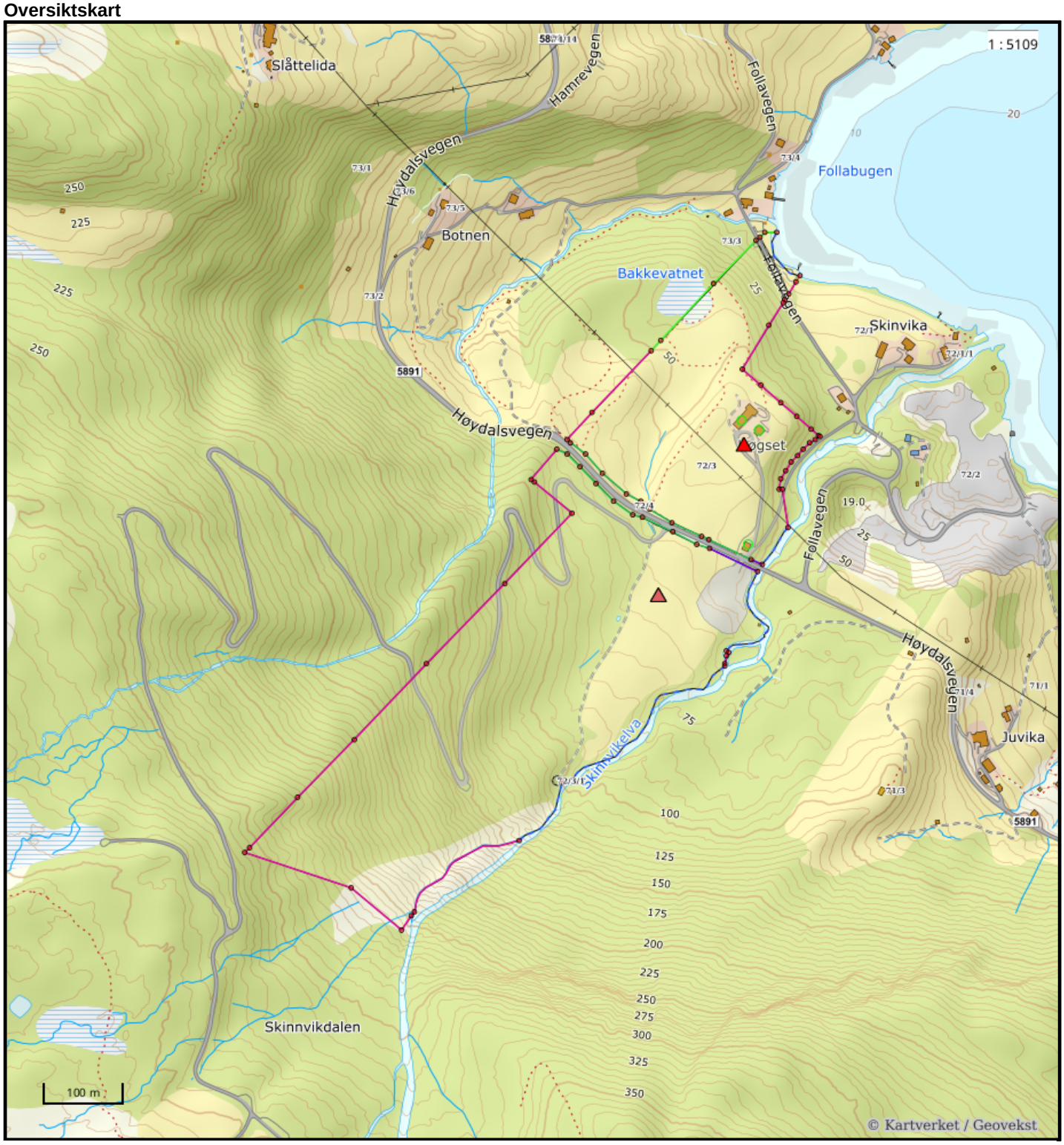
### Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1519 11 224 | Bud, Høgset, Fyrde, Volda | 1800-1899 |
| Nåværende funksjon: | | Bud | |
| Tidligere funksjon: | | Bolig, bud, underetg. Brukt som fjøs, løde | |
| Tilbygg/ombygging: | | | |

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

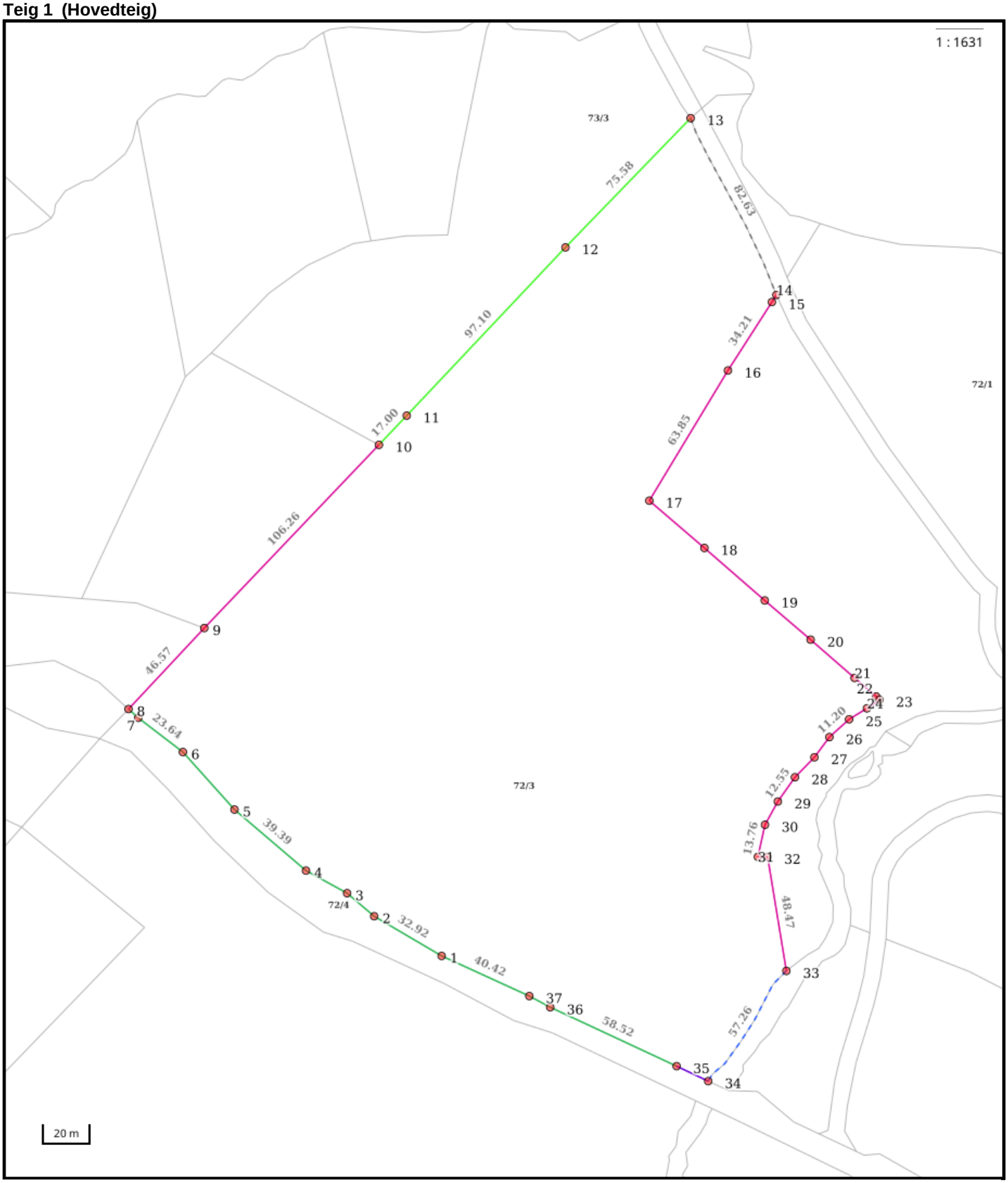
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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:** 60 888,70m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

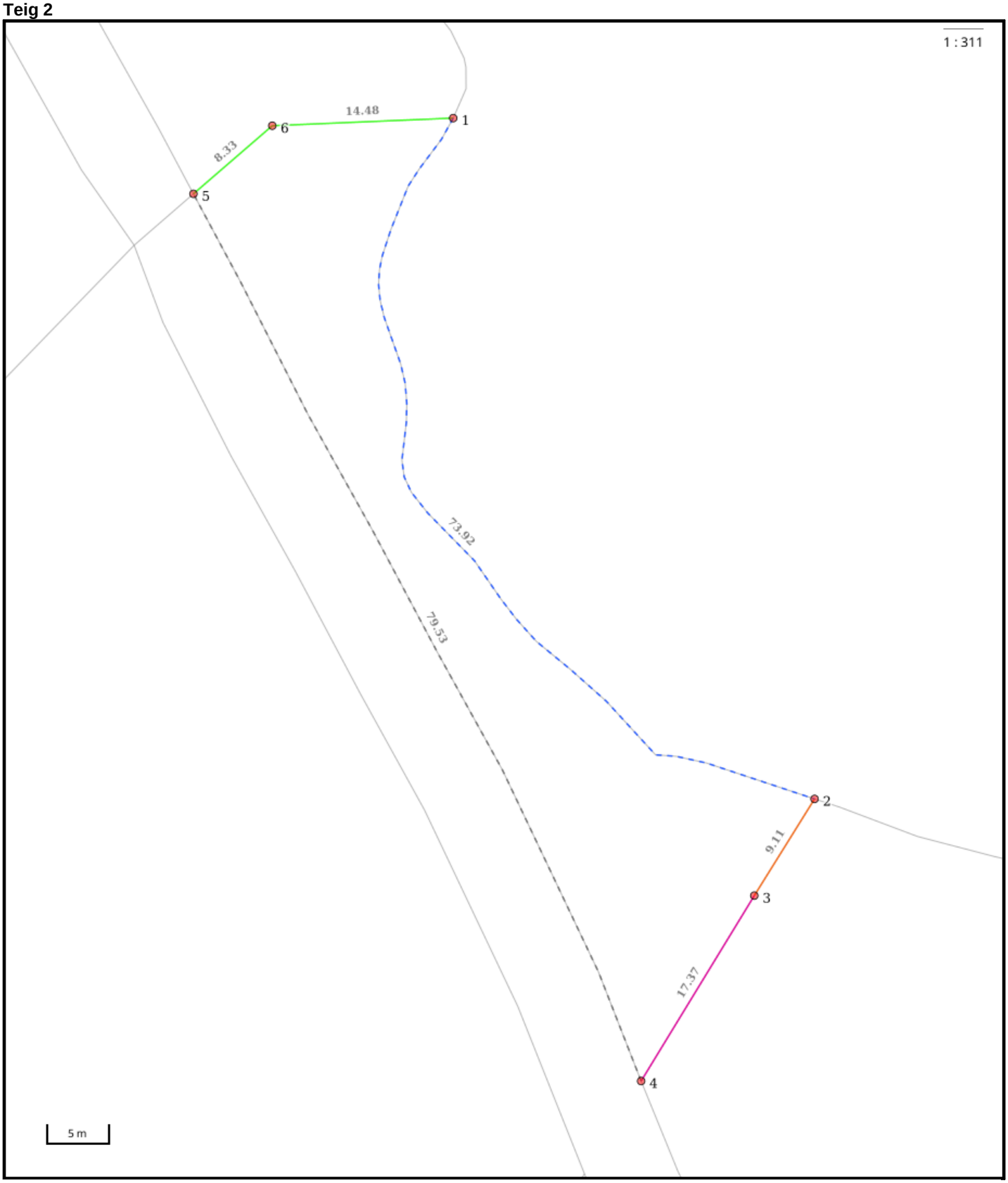
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 883 929,81 | 358 395,18 | 32,92m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 883 943,79 | 358 365,38 | 14,93m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 883 952,39 | 358 353,17 | 19,74m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 883 960,25 | 358 335,06 | 39,39m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 883 982,91 | 358 302,84 | 32,45m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 884 004,97 | 358 279,04 | 23,64m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 884 017,51 | 358 259,00 | 5,50m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 884 020,82 | 358 254,61 | 46,57m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 9 | 6 884 057,64 | 358 283,13 | 106,26m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 884 141,02 | 358 349,00 | 17,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 884 154,41 | 358 359,47 | 97,10m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 6 884 230,89 | 358 419,29 | 75,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 884 289,81 | 358 466,63 | 82,63m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Ja | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 884 219,22 | 358 509,36 | 3,53m | Genererte data: Fra annen geometri | 500 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 15 | 6 884 216,05 | 358 507,80 | 34,21m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 16 | 6 884 185,69 | 358 492,04 | 63,85m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 17 | 6 884 128,20 | 358 464,25 | 30,50m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 18 | 6 884 110,60 | 358 489,16 | 33,54m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 19 | 6 884 091,01 | 358 516,38 | 25,38m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 20 | 6 884 076,36 | 358 537,10 | 24,40m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 21 | 6 884 062,15 | 358 556,93 | 12,08m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 22 | 6 884 055,17 | 358 566,79 | 1,90m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 23 | 6 884 053,95 | 358 568,25 | 6,38m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 24 | 6 884 049,87 | 358 563,34 | 8,74m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 6 884 044,63 | 358 556,34 | 11,20m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 26 | 6 884 036,35 | 358 548,80 | 10,58m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 27 | 6 884 027,34 | 358 543,26 | 11,63m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 28 | 6 884 018,30 | 358 535,94 | 12,55m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 29 | 6 884 007,42 | 358 529,68 | 11,13m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 30 | 6 883 997,22 | 358 525,23 | 13,76m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 31 | 6 883 983,57 | 358 523,53 | 4,09m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 32 | 6 883 983,88 | 358 527,61 | 48,47m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 33 | 6 883 936,97 | 358 539,82 | 57,26m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 34 | 6 883 887,86 | 358 511,44 | 14,70m | Digitalt stereoinstrument | 55 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 35 | 6 883 892,86 | 358 497,62 | 58,52m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 36 | 6 883 912,62 | 358 442,54 | 9,98m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 37 | 6 883 916,48 | 358 433,34 | 40,42m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

**Teig 2**




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

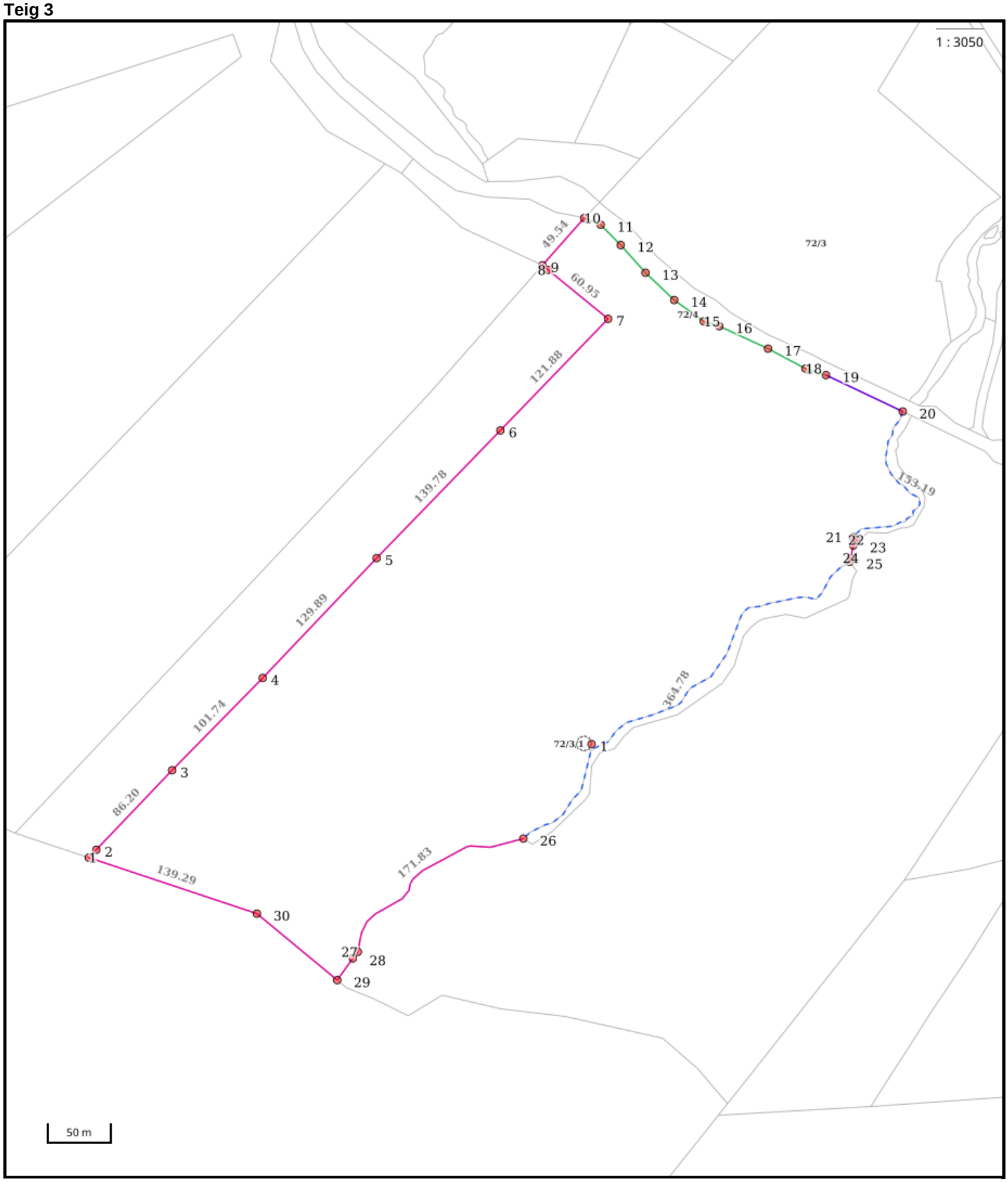
**Areal:** 834,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 884 302,29 | 358 491,09 | 73,92m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jordfast stein | Ja | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 884 250,77 | 358 524,90 | 9,11m | Digitalt stereoinstrument | 9999 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 3 | 6 884 242,62 | 358 520,82 | 17,37m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 4 | 6 884 227,02 | 358 513,18 | 79,53m | Genererte data: Fra annen geometri | 500 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 884 294,34 | 358 470,97 | 8,33m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 884 300,35 | 358 476,74 | 14,48m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

**Teig 3**




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:** 148 465,40m² **Arealmerknad:** Har punktfester ,Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 883 470,76 | 357 902,62 | 8,62m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 883 477,52 | 357 907,97 | 86,20m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 3 | 6 883 545,16 | 357 961,41 | 101,74m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 4 | 6 883 624,04 | 358 025,66 | 129,89m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 5 | 6 883 726,06 | 358 106,05 | 139,78m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 6 | 6 883 834,99 | 358 193,65 | 121,88m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 7 | 6 883 930,17 | 358 269,78 | 60,95m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 8 | 6 883 964,16 | 358 219,19 | 5,63m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Stein eller røys |
| 9 | 6 883 967,31 | 358 214,52 | 49,54m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 400 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 884 007,33 | 358 243,72 | 13,97m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 11 | 6 884 003,29 | 358 257,09 | 22,51m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 6 883 988,78 | 358 274,30 | 29,16m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 883 968,98 | 358 295,71 | 31,14m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 883 949,65 | 358 320,12 | 28,60m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15 | 6 883 935,18 | 358 344,79 | 12,76m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 16 | 6 883 932,52 | 358 357,27 | 42,25m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17 | 6 883 918,43 | 358 397,10 | 33,28m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18 | 6 883 905,62 | 358 427,82 | 16,92m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19 | 6 883 901,98 | 358 444,34 | 66,73m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 20 | 6 883 879,11 | 358 507,03 | 153,19m | Digitalt stereoinstrument | 55 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 21 | 6 883 777,16 | 358 477,50 | 3,25m | Digitalt stereoinstrument | 55 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 22 | 6 883 775,18 | 358 480,08 | 4,94m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 500 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 23 | 6 883 770,65 | 358 478,11 | 9,99m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 500 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 24 | 6 883 760,71 | 358 477,09 | 3,11m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 500 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 6 883 757,66 | 358 476,46 | 364,78m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 500 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 26 | 6 883 517,34 | 358 241,35 | 171,83m | Scannet fra kart: Rissfolie | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 27 | 6 883 416,66 | 358 119,98 | 6,41m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 28 | 6 883 411,21 | 358 116,60 | 21,10m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 29 | 6 883 392,99 | 358 105,95 | 81,95m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 30 | 6 883 439,23 | 358 038,29 | 139,29m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 300 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 883 596,13 | 358 287,78 | 36,41m | Ukjent | 9999 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |

([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.

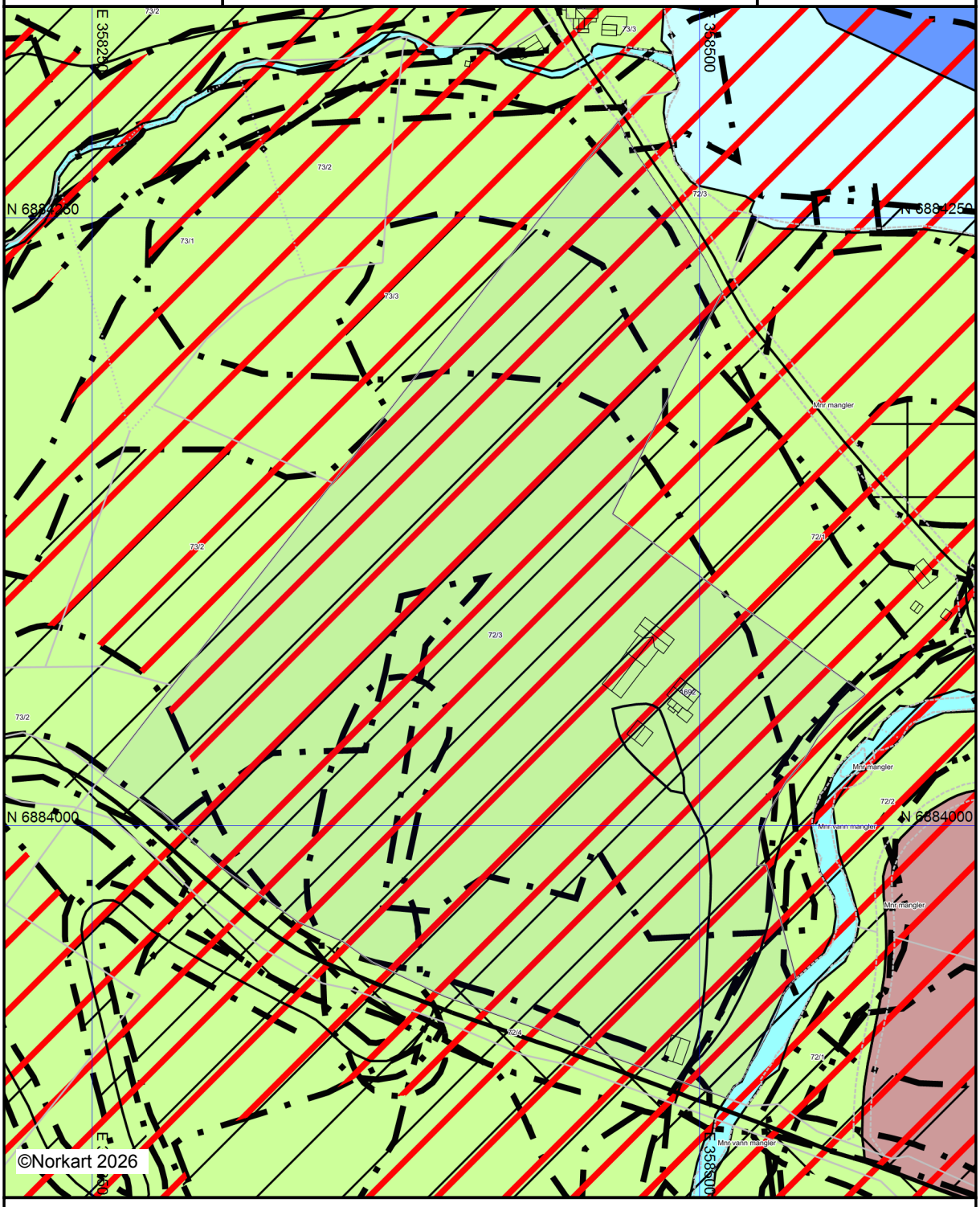
Volda kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 72/3
Adresse: Høydalsvegen 1692
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(*

Råstoffutvinning - noverande

Næringsbygningar - noverande

*Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts*

LNFR-areal - noverande

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

Fiske - noverande

Naturområde - noverande

*Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11*

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitthensynsone - omsyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Bandlegging etter lov om kulturminne - nover

*Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

Faresonegrense

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Bandleggingsgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Farled - noverande

Abc Påskrift områdenamn

ambita

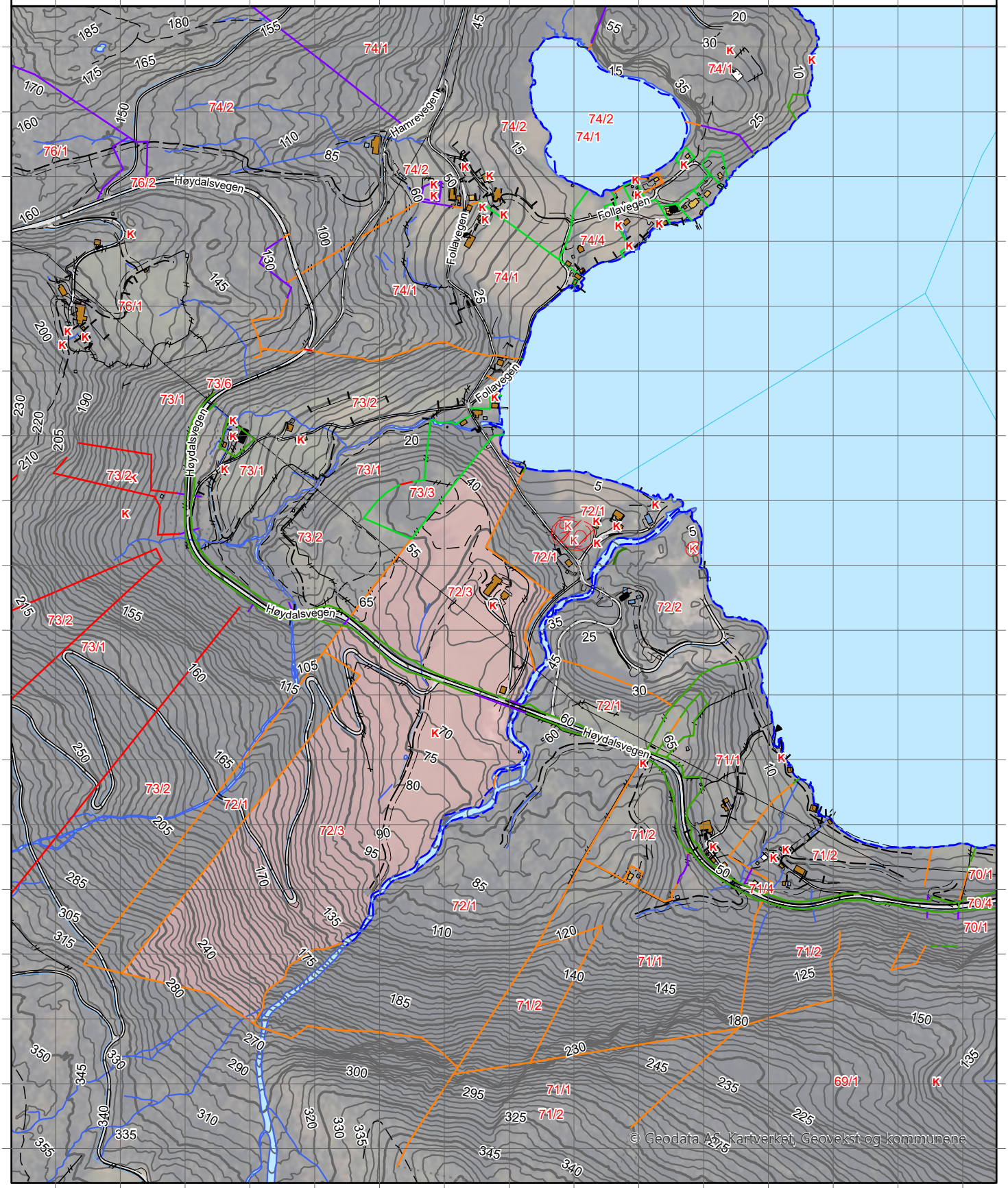
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/72/3/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:8000
Dato: 14.9.2026




0 200 400 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

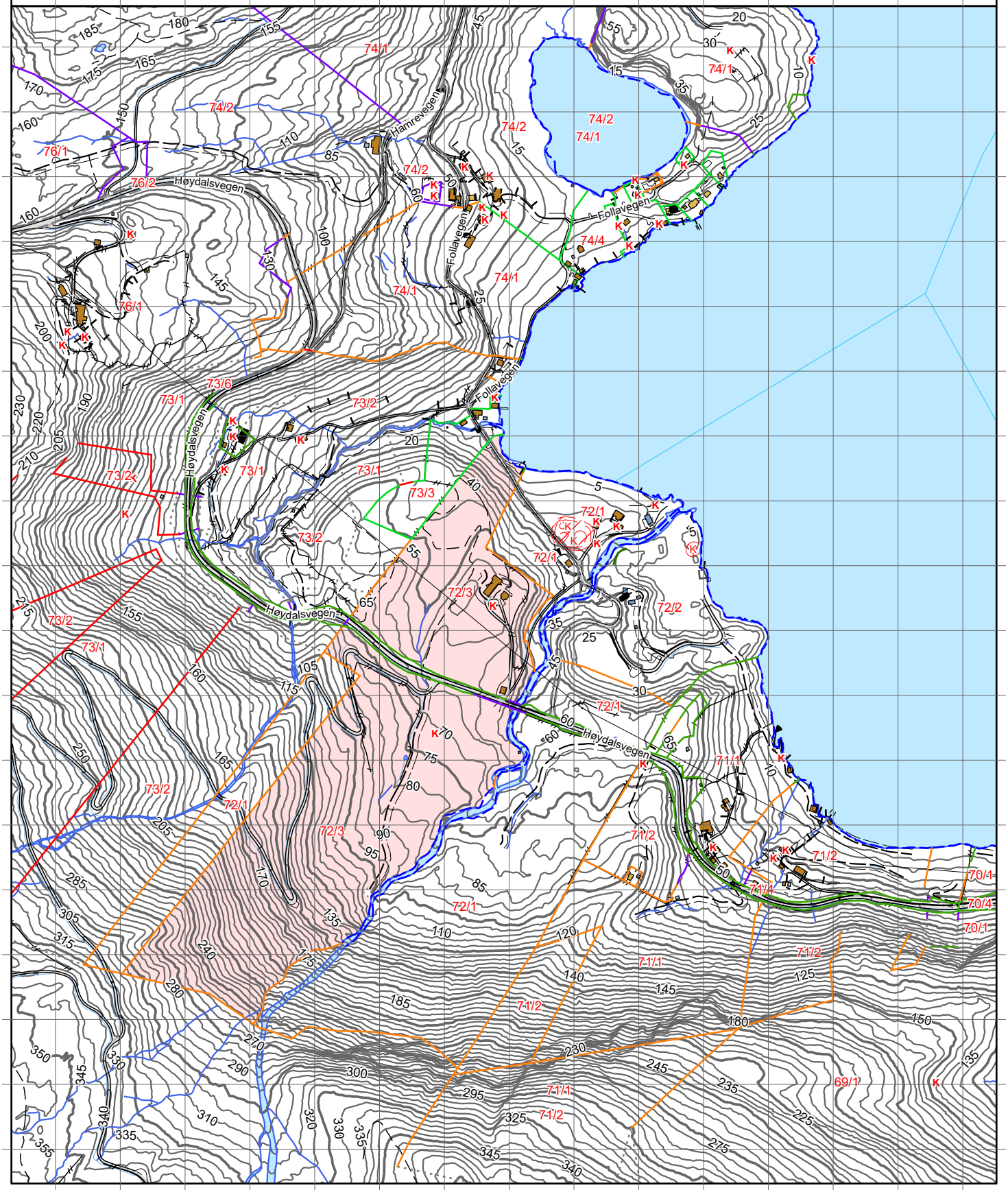
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/72/3/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:8000
Dato: 14.9.2026



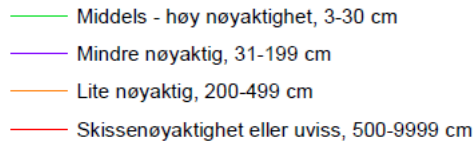

0 200 400 m

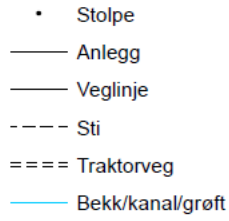
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

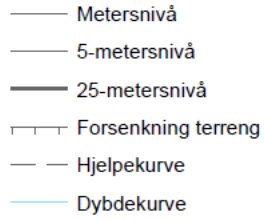



**Eiendomsgrenser**



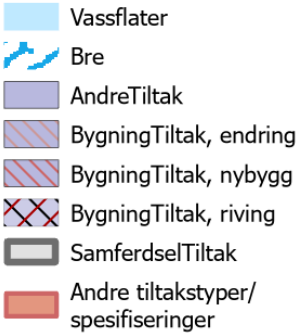




**Høydekurver**









# Volda kommune

**Org.nr.:** 939 760 946

**Telefon:** 70 05 87 00

**E-post:** postmottak@volda.kommune.no


Utskriftsdato: 16.09.2026

# Meklaropplysningar

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1577 | **Gårdsnr.** | 72 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN | | | | | | | | |

## Godkjende bygningsteikningar

| | |
|---|---|
| Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format | ☐ |
| Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv | ☒ |

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

Volda kommune
**Adresse:** Stormyra 2, 6100 Volda
**Telefon:** 70058700

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Volda kommune

| **Kommunenr.** | 1577 | **Gårdsnr.** | 72 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54233638 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 179737345 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Høydalsvegen 1692, 6110 AUSTEFJORDEN |

## 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** |
| - | | 18.06.2025 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 54233638*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54233653 | **Bygningstype** | Fritidsbolig |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningsnummer** | 179737043 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| - | | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 54233653*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 542869607 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 300538571 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 542869607.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54244690 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 179756676 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Bygning revet/brent | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54244690.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54244681 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 179756579 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Bygning revet/brent | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54244681.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54244677 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 179756536 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54244677.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54233734 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 179737337 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54233734.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 54233733 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 179737329 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54233733.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

## KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

Vedteke av kommunestyret 12.08.2021, sak nr. 81/21.
Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

# INNLEIING

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

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

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

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

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

# INNHALD


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

# FØRESEGNER

## 1 Verknad av planen (pbl § 11-5)

### 1.1 Planar som vert oppheva

**§ 1.1.1 Planar som vert oppheva**

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

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

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

# 2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

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

**§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan**

a. Areal sett av til bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådeling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.

b. For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (§ 28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljregulering etter pbl § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl § 12-2.

## 2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

**§ 2.2.1 Unntak frå plankrav**

a. I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegnsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.

b. I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.

c. Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.

d. Unntak frå plankrav kan berre bli gitt når risiko- og sårbarheitsforhold er avklart, og tiltaka tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

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

**§ 2.3.1 VA-rammeplan**

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

**§ 2.3.2 Handtering av overvatn**

a. Handsaming av overvatn skal utgreiast ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag.

b. Overvatn skal fortrinnsvis takast hand om lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert teke i vare og naturen si sjølvreinsingsevne vert utnytta. Fleirfunksjonelle løysingar skal prioriterast.

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

**§ 2.3.3 Krav til sløkkevatn**

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

**§ 2.3.4 Flaumvegar**

a. Ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 skal naturlege flaumvegar, kritiske punkt og hindringar kartleggast og det skal visast korleis dei vert teke i vare. Der det er behov skal det avsettast areal for nye flaumvegar.

b. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik både innanfor og utanfor reguleringsområdet er teke i vare.

**§ 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)**

a. Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgjepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.

b. Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

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

**§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag**

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

*Større vassdrag er definert som vassdrag med nedslagsfelt større enn 20 km$^2$. Større vassdrag ligg innanfor omsynssone H320 Flaumfare.*

**§ 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima**

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

**§ 2.3.8 Støy**

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

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

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

**§ 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen**

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

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

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

**§ 2.3.10 Energibruk i bygg**

a. I alle reguleringsplanar og større tiltak, tilpassa omfanget på tiltaket, skal det gjerast greie for tiltak for å redusere energibruk, tiltak for å redusere klimagassutslepp og val av energiløysingar og byggemateriale.
b. Ved lokalisering og orientering av bebyggelse skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, inkludert sol, vind, kaldras o.l. på ein slik måte at ein reduserer energiforbruket mest mogleg.
c. Det skal utarbeidast klimagassrekneskap ved alle større tiltak som gjeld vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1000 $m^2$ BRA og ved val mellom riving eller renovering av eksisterande bygg.

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

**§ 2.3.11 Barn og unge**

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

**§ 2.3.12 Folkehelse**

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

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

**§ 2.3.13 Transport**

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

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

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

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

**§ 2.3.14 Hushaldnings- og næringsavfall**

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

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

| Tal bustadar | Oppsamlingstype |
|---|---|
| Over 10 bustadar | Felles avfallsløysing |
| Over 20 bustadar | Nedgreve avfallsløysing (eller tilsvarande løysingar) |

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

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

**§ 2.3.15 Parkering**

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

**§ 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan**

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

**§ 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder**

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

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

**§ 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav**

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

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

**§ 2.4.1 Geografisk avgrensing**

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

**§ 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar**

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

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

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

**§ 2.4.3 Bustadsosiale tiltak**

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

**§ 2.4.4 Hovudprinsipp for kostnadsfordeling**

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

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

**§ 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester**

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

**§ 2.5.2 Vatn og avløp**

a. Offentlege anlegg for vatn og avløp skal utformast og byggast i samsvar med kommunen sine gjeldande reglar for vatn og avløp (VA).

b. Einskild anlegg utanfor dekningsområde til offentleg VA skal dimensjonerast i samsvar med gjeldande reglar for vatn og avløp i Volda kommune.

c. Anlegg for vatn og avløp i område med fire eller fleire bustadar eller fritidsbustadar, skal vere fellesanlegg dimensjonert i samsvar med reglar for vatn og avløp.

**§ 2.5.3 Vegnett**

a. Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal legge særleg vekt på tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet. Hovudplan for veg og Volda kommune sin trafikktryggingsplan skal ligge til grunn for tiltak.

b. Veg-, gang-, og sykkelnett skal dimensjonerast og byggast ut i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker N100, N200, inntil kommunen sin Hovudplan for veg er ferdigstilt.

**§ 2.5.4 Ekomnett (elektronisk kommunikasjonsnett)**

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

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

**§ 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område**

a. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B104 Morkabygda og B105 Ytrestøyl:
- Områda kan ikkje byggast ut før ny/utbetra vegløysing frå hovudveg er etablert.
- Områda kan ikkje byggast ut før ny gangveg mellom utbyggingsområdet og Mork skule er etablert.
- Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.

b. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B240 og B241 Øvre Røyslid:
- Området kan ikkje byggast ut før samlevegsystemet er utbetra.

c. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B106 Egsetstranda:
- Området kan ikkje byggast ut før tunnelen Volda–Furene er utbygd og E39 er lagt om.
- Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.

d. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB2 og BKB9 Furene, Morkabygda:
- Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.

e. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for ~~BKB11 og~~ BKB12 Furene, Morkabygda:
- Området skal nyttast til riggområde i samband med tunnel Volda–Furene, og kan ikkje nyttast til andre formål før vegprosjektet er gjennomført.
- Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert ny VA-infrastruktur til området.

(BKB11 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)

f. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB24:
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye vegløysingar, løysingar for gåande og syklande og nødvendig VA-infrastruktur.
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye turstiar som erstatning for eksisterande turstiar.
- ~~Område med eksisterande, viktige turstiar skal ikkje byggast ut før i siste byggetrinn.~~ (kkje lenger relevant etter avgjersle i departementet).

## 2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

### § 2.7.1 Byggegrenser langs veg

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

### § 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

a. Der anna ikkje er fastsett i planen, gjeld generelle byggegrenser for vassdrag med og uten årssikker vassføring: 20 m på kvar side av elver og bekkar, 50 m på kvar side av vatn. Der offentleg veg går nærare vatn enn 50 meter, fylgjer byggegrensa veglina.

b. Innanfor grensene fastsett i punkt a kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte.

### § 2.7.3 Byggegrenser langs sjø

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

### § 2.7.4 Unntak frå §§ 2.7.2 og 2.7.3

a. Fylgjande unntak gjeld for §§ 2.7.2 og 2.7.3:
- Naturleg tilrettelegging for å ta i vare landbruk, friluftsinteresser, eller flaum- og skredsikring.
- Nødvendige bygningar og mindre anlegg for landbruk og fiske på gardsbruk i ordinær drift.
- Endring av grenser mellom eksisterande eigedomar inntil 500 $m^2$.
- Vesentleg reparasjon av eksisterande tiltak.
- Fasadeendring.
- Riving.
- Endring eller reparasjon av eksisterande byggtekniske installasjonar.

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

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

### § 2.8.1 Universell utforming

a. I alle plansaker skal det gå fram korleis universell utforming vert teke i vare.

b. Ved regulering av bustadføremål skal tilgjenge etter Teknisk forskrift (TEK17 § 12-2 tredje ledd) utgreiast sjølv om ikkje alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplanet.

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

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

**§ 2.9.1 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA)**

a. I område avsett til bustadformål, offentleg eller privat tenesteyting eller kombinerte formål med bustad, skal MUA være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på ei tomt.
b. Areal sett av til uteopphaldsareal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
c. Minst 50 % av MUA skal vere på bakkenivå.
d. Overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal.
e. MUA pr. barn i barnehagar skal vere 24 $m^2$ pr. barn over 3 år og 33 $m^2$ per barn under 3 år.
f. MUA pr. elev i grunnskulen skal vere minst 50 $m^2$.

*Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.*

**§ 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar**

a. Planlegging og opparbeiding av nær- og kvartalsleikeplassar skal gjerast i samsvar med krav og retningsliner i Volda kommune sin Rettleiar for leike- og aktivitetsområde og tabell 2.2.
b. Kostnader knytt til opparbeiding og drift må avklarast i utbyggingsavtalen.
c. Kvartalsleikeplassar skal vere på bakkenivå.

- *Nær- og kvartalsleikeplassar skal som hovudregel lokaliserast på bakkeplan.*
- *I område med krav til høg utnytting kan delar av leikeplassarealet lokaliserast oppå tak, dersom det er god tilgjenge både fysisk og visuelt frå omgjevnadene.*
- *Takterrassar oppå opne tak bør unngast.*
- *Felles uterom på tak må dimensjonerast slik at området kan beplantast.*

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

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

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

**§ 2.10.1 Plassering**

a. Takskilt og skilt på gesims er ikkje tillate.
b. Bevegelege lys og bevegelege skilt tillatast ikkje. Digitale tavler er tillate når desse tek i vare trafikktryggleik og er utforma for dei gåande.

- *Veglova § 33 regulerer oppsetting av reklameskilt og liknande innretningar langs offentlege vegar.*
- *Reklameskilt skal tilpassast eksisterande busetnad og omgjevnader i størst mogleg grad. Dei skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande.*
- *I område med bevaringsverdig bygningsmiljø eller område avsett til spesialområde bevaring/omsynssone eller anna verna busetnad, skal det ved utforming av skilt utvisast særleg omsyn til eksisterande bebyggelse.*
- *Reklameskilt i anlegg som ligg i nærleiken av natur- og friluftsområde skal formgjevast og plasserast slik at dei ikkje reduserer opplevinga av omgjevnadane.*

**§ 2.10.2 Farleg eller villedande belysning ved Ørsta-Volda lufthamn**

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

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

**§ 2.11.1 Lokalisering og utforming**

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

*Retningsliner for å sikre god kvalitet på sykkelparkering:*

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

**§ 2.11.3 Tal plassar**

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

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

*Tabell 2.3: Parkeringstabell for syklar.*

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

**§ 2.12.1 Parkering, personbilar**

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

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

f. Frikjøp kan kun tillatast dersom det finst eller kan etablerast offentlege tilgjengelege parkeringsanlegg innan ein gangavstand på 200 m, og der slik parkering kan prioriterast.

g. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 210 000. Denne summen står fast ut 2020 og vert der etter regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2021) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for boligblokk. Basis: Indeksen pr. januar 2020.

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

*Tabell 2.4: Parkeringstabell bustadhus.*

| **Type bygg** | **Tal parkeringsplassar** |
|---|---|
| Kontor og forretning | 1 bil pr 50 m² BRA |
| Industri, verkstad og lager | 1 bil per 100 m² brutto golvflate BTA. |
| Bilverkstader og servicestasjonar | 1 bilar per 100 m² brutto golvflate BTA. |
| Hotel | 0,5 plass per utleigerom |
| Restaurantar, kafear ol | 1 bil per 10 innandørs sitjeplassar |
| Skular og barnehagar | 0,25 bil per tilsett |
| Sjuke- og aldersheimar | 0,5 bil per sengeplass |
| Forsamlingslokale, her under kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino | Fastsetjast etter skjøn, men minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 personar ved maks. kapasitet |
| Fritidsbustadar | 1 per fritidsbustad + 0,25 til gjesteparkering |
| For andre bygningar og anlegg | Fastsetjast etter skjøn |

*Tabell 2.5: Parkeringstabell offentlege bygg, næringsbygg mm.*

### § 2.12.2 Parkering, elbil

a. Ved etablering av nye bustadar med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.

b. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringsplassane er ferdig opparbeidd, og ladepunkt og naudsynt infrastruktur er etablert.

c. Ved etablering av større parkeringsplassar, som til dømes ved kollektivknutepunkt, arbeidsplassar, forsamlingshus eller studiestader, skal minst 10 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningsliner for elektriske anlegg.

d. Ved etablering av nye bensinstasjonar, eller ved renovering av eksisterande bensinstasjonar, skal det etablerast hurtigladepunkt.

### § 2.12.3 Unntak

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

b. Avtale om ein slik ordning skal tinglysast.

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

**§ 2.13.1 Avkøyrsle frå kommunal veg**

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

## 2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

**§ 2.14.1 Estetikk og visuell kvalitet**

a. Nybygg og tilbygg/påbygg skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.

b. Dokumentet Bygningsmiljø og estetisk rettleiar skal ligge til grunn for planar og tiltak.

***Tiltak i strandsona***

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

***Indre sentrumssone***

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

***Spreidd busetnad***

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

***Ombygging, tilbygg og garasjar***

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

***Uteområde mellom husa/eigedomar***

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

***Lyssetting og kvalitetskrav***

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

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

**§ 2.15.1 Kulturminne**

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

**§ 2.15.2 Omsynet til eksisterande bygningar**

a. Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpassast og vidareføre kvalitetane i områda med omsyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminne, miljø og naturmangfald.
b. Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggast vekt på omsynet til eksisterande bebyggelse sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming.

- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl §20-3) bør det leggast fram dokumentasjon som viser at visuelle kvaliteter er oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, og begrunne valde løysningar.*
- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl § 20-3) bør det leggast fram terrengsnitt som viser høgder på ny og eksisterande bebyggelse og nytt og eksisterande terreng.*
- *Fortetting bør bidra til å sikre eksisterande kvaliteter i området og tilføre nye. Fortettingsgevinsten bør alltid vurderast opp mot eventuelle ulemper og potensielle konfliktar i området. Fasadar bør gjevast god arkitektonisk utforming og det bør nyttast materialar av god kvalitet. Arkitekturen kan stå i kontrast med den eksisterande, men bør underordne seg staden sitt særpreg.*

***Tiltak nær kulturmiljø med høg verdi***

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

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

**§ 2.16.1 Landskap og grøntstruktur**

a. Samanhengande grøntdrag, grøne lunger, turvegar og område for lek og rekreasjon skal takast i vare og styrkast.
b. I større samanhengande naturområde og viltkorridorar, skal økologiske funksjoner søkast oppretthalde.
c. Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminne og friluftslivsinteresser takast i vare. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring, inklusive elver, bekker, vatn og tjern, skal det oppretthaldast og om mogleg utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverker erosjon og tener flomsikring og friluftsliv, jf. vassressurslova § 11. Kantvegetasjonen skal takast i vare i byggeforbodssona, jf. §§ 2.7.2 og 2.7.3 (Byggegrenser langs sjø og vassdrag).

- *Bekkar og elver bør holdast opne og i sin naturlege form.*
- *Minimumsbredde på grøntkorridorar bør vere 30 m.*
- *Det bør i størst mogleg grad nyttast stadeigen vegetasjon i grønstrukturen.*
- *Omsynet til naturmangfaldet skal vektleggast og avvegast mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kap.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunen si forvaltningsbase for naturdata.*

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

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

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

**§ 3.1.1 Bustadformål framtidig (B)**

a. Formålet omfattar nye areal for alle former for (heilårs-) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.

b. Det skal leggjast vekt på gode løysingar for mjuk ferdsel og opphald.

c. Følgjande føresegner gjeld for B90 – Lid:
- Kulturminne skal vere utgreiingstema i reguleringsplan.

d. Følgjande føresegner gjeld for B33 og B36 – Bjørkedalen, B55–B58 – Dravlaus og B90 – Lid/Berknes:
- I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA.

e. Følgjande føresegner gjeld for B100 – Hjartåbygda:
- I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA.
- Tilkomst og avgrensing mot friluftsområde og BOP59 skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

f. Følgjande føresegner gjeld for B104 – Morkabygda:
- I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus
- Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast i vare for å redusere negative verknader for naturmiljø. Dette skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

*Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.*

g. Følgjande føresegner gjeld for B105 – Morkabygda:
- I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA.
- Området må avgrensast nærare i reguleringsplan for å ta i vare hjortetrekk, viktige naturverdiar og friluftslivsinteresser.

h. Følgjande føresegner gjeld for B106 – Egsetstranda:
- I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
- Tiltak som reduserer risiko i forhold til skred, framande artar, høgspentline og støy skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- Planskilt kryssing av vegen for gåande og syklande skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

i. ~~Følgjande føresegner gjeld for B234 – Morkabygda:~~
- ~~I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.~~
- ~~Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.~~
- ~~Støytilhøva skal vurderast særskilt i reguleringsplan.~~

(B234 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)

j. Følgjande føresegner gjeld for B240 og B241 – Volda sentrum, Øvre Røyslid:
- I utbyggingsområdet kan det tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
- Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.

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

**§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)**

a. Formålet omfattar eksisterande areal med alle former for (heilårs) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.

b. I reguleringsplanar med mangelfulle opplysningar, eller der storleik ikkje er fastlagt i plan eller der gamle måleregler gjeld, skal følgjande gjelde for kvar bustadtomt:

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggande småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.
- Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert småhusbusetnad.

c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m$^2$. Garasje kan ikkje ha meir enn ei etasje, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje.

d. Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

**§ 3.1.3 Fritidsbustad (BFR)**

a. Formålet omfattar fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg.

b. Maksimal bebygd areal (BYA) for område sett av til fritidsbustad er vist i tabell 3.1.

c. Fritidsbustadar skal ha maksimalt ein etasje. Innreia hems i tillegg er tillate.

d. Det kan førast opp inntil to frittliggjande uthus på maksimalt 15 m$^2$ kvar for kvar hytteeining, innanfor maksimal BYA.

e. Badestamp, gjerde, hekk, murar, platting eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.

f. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.

- *Hyttene skal ikkje gjerdast inne.*
- *Bygningar og tiltak skal utformast utan ruvande volum, og plasserast slik at dei glir mest mogleg inn i landskapet og ikkje vert lagt på markerte punkt i terrenget. Framtredande landskapsformer, visuelle kvalitetar, og utsiktspunkt skal takast vare på.*
- *Bygningar skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk. Fargane på bygga skal vere tilpassa omgjevnadane, helst middels til mørke jordfargar. Ein bør unngå skarpe fargar (inkludert heilt kvitt), blanke flater og store kontrastar.*
- *Taktekking bør utførast med materialar som gir ein mørk og matt fargeverknad. Som hovudregel bør torvtak nyttast til taktekking på hytter nær sætreområde.*
- *Fritidsbustader over skoggrensa eller nær sætreområde skal ha saltak.*
- *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. I hytteområde med fleire hytter bør ein tilstrebe å legge til rette for felles parkeringsareal for fleire hytter.*
- *Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.*
- *Hyttene skal i hovudsak ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader, der ikkje anna er nemnd i tabell 3.1.*

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| BFR153 | Brundalen | 75 m² | Krav om saltak |
| BFR154–BFR160 | Bjørneset | 120 m² | |
| BFR135–BFR141 | Grøndalen/Osdalssetra | 75 m² | |
| BFR142 | Kvivsdalen | 75 m² | |
| BFR57 | Aurstad | 120 m² | Omsyn til jordvern skal vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre justeringar av arealet med omsyn til dyrka jord kan vurderast i reg. plan. |
| BFR80 | Selvika | 120 m² | |
| BFR86 | Årset | 100 m² | |
| BFR83 | Årset | 100 m² | |
| BFR147–BFR150 | Aldalen | 75 m² | |
| BFR73 | Hjartåbygda | 120 m² | Område rundt gravrøys skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan. |
| BFR34 | Fremmerlid | 100 m² | |
| BFR2 | Brattebergmarka | 100 m² | |
| BFR62, BFR71, BFR72, BFR73 | Lid/Berknes | 120 m² | |
| BFR164, BFR167, BFR168, BFR171 | Lid/Berknes | 120 m² | |
| BFR118, BFR165, BFR166, BFR169, BFR170 | Berknes nord | 120 m² | |
| BFR120, BFR121, BFR122, BFR195 | Berknes aust | 120 m² | |
| BFR174 og BFR175 | Lid/Berknes | 120 m² | |
| BFR178, BFR179, BFR180, BFR196 | Lid/Berknes | 120 m² | |
| BFR68, BFR69 | Yksnøya | 120 m² | |

*Tabell 3.1: Fritidsbustadar.*

### § 3.1.4 Naust (BFRxx-N)

a. Naust omfattar bygningar ved sjøen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

b. Fri ferdsel langs sjø skal ikkje hindrast. Gjerde, hageflekkar, murar, platting, stamp eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.

c. Fargar og materialval skal vere tilpassa omgjevnadane og lokal byggeskikk. Naust skal utformast slik at dei harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnadar i storleik og form. Utsjånad og plassering skal gli mest mogleg inn i landskapet.

d. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30–40 grader og maksimal mønehøgd skal ikkje overstige 6 m målt frå dørstokk hovuddør mot sjøen.

e. Det er ikkje tillate med store vindauge i fasader eller tak, brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

f. Det er forbod mot å nytte rom eller loft i naust til varig opphald, t.d. som fritidsbustad. Ev. loftsrom skal ikkje innehalde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikkje tillate.

g. For naust ved sjø gjeld følgjande:
- Naust kan oppførast med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal.

h. For naust ved vatn gjeld følgjande:
- Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 25 m². Nausta skal ha ei etasje med maks gesimshøgde 2 m. Mønehøgda skal ikkje vere over 3 m.
- Det er ikkje tillate med vindauge.

### § 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

a. Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grøne (ute-) areal til bygningane.

b. Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.

c. På gateplan skal det leggast til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.

d. For område BS1 skal tilkomst til området vurderast og avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

Tilkomst skal regulerast og løysast samla, og i samanheng med tilligjande utbyggingsareal (BS6).

e. I område BS8 skal område rundt automatisk freda kulturminne settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.

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

**§ 3.1.6 Forretningar (BF)**

a. Formålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel og anna vareutsal.

b. Utanfor indre og midtre sentrumssone er det ikkje tillat å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med bruksareal på meir enn 3000 $m^2$ per eining, eller i fleire einingar innafor eit område. Det er heller ikkje tillate å utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

**§ 3.1.7 Bebyggelse for offentleg eller privat tenesteyting (BOP)**

a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentleg tenesteyting, som til dømes barnehage, institusjon, kyrkje/andre trussamfunn eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Tenesteyting kan også vere kulturformidling, forsamlingslokale, undervisningsinstitusjonar, sjukehus, helseinstitusjonar med meir.

b. Område for offentleg tenesteyting er vist i tabell 3.2.

c. For område BOP6 – Rotset skal bebyggelse ta omsyn til kulturmiljø i storleik og skala.

d. For område o_BOP45 – Egset skal kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.

e. For område o_BOP48 – ved omsorgssenteret (KU BOP6, KU BOP7 og KU BOP16) skal avbøtande tiltak knytt til kulturmiljø, landskap og estetikk vurderast særskilt i reguleringsplan.

f. For område o_BOP58 – ved Samfunnshuset, Volda sentrum (KU BOP19) skal tilpassing til omkringliggande bebyggelse og trafikale løysingar vurderast særskilt i reguleringsplan.

g. For område o_BOP61 og o_BOP62 – Bøkevegen (KU BOP22 og KU BOP23) skal flaum og skredfare, tilkomst og tihøve til tilgrensande busetnad vurderast særskilt i reguleringsplan.

h. For område o_BOP63 – ved rådhuset (KU BOP24) skal tilpassing av tiltaket til omkringliggande bebyggelse, gode trafikale løysingar og omsyn til barn og unge vurderast særskilt i reguleringsplan.

| Område | Eigarform (offentleg/ anna) | Stad/underformål |
|---|---|---|
| BOP6 | Anna | Barnehage - Rotset |
| BOP7 | Offentleg | Sjukehus |
| BOP8 | Anna | Båtsamlingar Bjørkedal |
| BOP9 | Anna | Forsamlingshus/branndepot |
| BOP11 | Anna | Gamleskulen Folkestad |
| BOP12 | Offentleg | Folkestad skule |
| BOP13 | Offentleg | Folkestadtun |
| BOP14 | Offentleg | Vikebygda skule |
| BOP24 | Offentleg | Sivert Aarflot museum |
| BOP25 | Offentleg | Helseforetaket |
| BOP26 | Anna | Bjørkedal ungdomshus |
| BOP27 | Anna | Båtsamlingar Bjørkedal |
| BOP28 | Anna | Bedehus Folkestad |
| BOP29 | Anna | Nøre Bjørkedal |
| BOP30 | Anna | Yksnøy Høgskulenaust |
| BOP32 | Anna | Dalsbygda skuleplass og forsamlingshus |
| BOP33 | Anna | Steinsvika |
| BOP34 | Anna | Høgtun |
| BOP35 | Anna | Mork grendahus |
| BOP36 | Offentleg | Barnehage - Bratteberg |
| BOP37 | Offentleg | Volda vgs m.v. |
| BOP38 | Anna | Austefjord skule |
| BOP44 | Offentleg | Dalsfjord kyrkje |
| o_BOP45 | Offentleg | Utviding museumsområde |
| o_BOP46 | Offentleg | Utviding Bratteberg skule |
| o_BOP47 | Offentleg | Utviding Bratteberg skule |
| o_BOP48 | Offentleg | Utviding ved Omsorgssenteret |
| BOP49 | Offentleg | Omsorgssenteret m.v. |
| BOP50 | Offentleg | Lid skule |
| BOP51 | Offentleg | Austefjord skule |
| BOP52 | Anna | Austefjord Samhald |
| BOP53 | Anna | Austefjord grendahus |
| BOP54 | Offentleg | Bømarka omsorgsbustader |
| BOP55 | Offentleg | Fjordsyn |
| BOP56 | Anna | Bedehus Velsvika |
| o_BOP57 | Offentleg | Smilebakken - bufellesskap |
| o_BOP58 | Offentleg | Til Kulturhus |
| BOP59 | Offentleg | Hjartbygda skule |
| BOP60 | Offentleg | Dalsfjord skule/Fyrmuseum |
| o_BOP61 | Offentleg | Utviding sjukehus |
| o_BOP62 | Offentleg | Utviding sjukehus |
| o_BOP63 | Offentleg | Til Kulturhus |

| | | |
|---|---|---|
| BOP64 | Offentleg | Haualeite - museum |
| BOP65 | Anna | Frelsesarmeen |
| BOP66 | Offentleg | Volda kyrkje |
| o_BOP68 | Offentleg | Rådhus, samfunnshus |
| BOP69 | Anna | Eben Eser og Uppheim |
| BOP70 | Offentleg | Helsehus |
| BOP71 | Offentleg | Tingretten |
| BOP72 | Offentleg | Øyra skule |
| BOP73 | Anna | Bedehus |
| BOP74 | Anna | Gamle gymnas |
| BOP75 | Offentleg | Barnehage - Oppigarden og Sollida |
| BOP76 | Offentleg | Bratteberg skule |
| BOP77 | Anna | Volda frikyrkje |
| BOP78 | Offentleg | Garvarbuda |
| BOP79 | Anna | Forsamlingshus |

*Tabell 3.2: Område for offentleg tenesteyting.*

**§ 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)**

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

**§ 3.1.9 Råstoffutvinning (BRU)**

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

**§ 3.1.10 Næringsverksemd (BN)**

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

**§ 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)**

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

### § 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

a. Formålet omfattar kommunaltekniske anlegg, massedeponi, område for andre større terrenginngrep, små vasskraftverk og liknande.

b. For område BAB13 – Espenakken, Austefjord (KU BAB2) skal skredfare vurderast særskilt i reguleringsplan.

c. For område BAB20 – Egset skal omsyn til kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.

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

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

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

*Tabell 3.3: Areal til andre typar bygg og anlegg.*

### § 3.1.13 Grav- og urnelund (BGU)

a. Formålet omfattar kyrkegardar og offentlege gravplassar.

### § 3.1.14 Kombinert bygg og anleggsformål (BKB)

a. Formålet gir høve til å kombinere underformål som inngår under hovudformålet bebyggelse og anlegg, som vist i tabell 3.4.

b. I område BKB2 – Haukåsen, Morkabygda (KU BRU4) skal avbøtande tiltak knytt til landskap, støy og eventuelle friluftslivsinteresser vurderast særskilt i reguleringsplan.
*Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.*

c. Fylgjande føresegner gjeld for område BKB9~~, BKB11~~ og BKB12 – Furene, Morkabygda:
- I områda skal vurdering av ein trafikktrygg og funksjonell vegløysing for mjuke trafikantar vurderast spesielt, sett i samanheng med m.a. arealbruken på motsett sida av hovudvegen.
- Områda skal planleggast under eitt, i ein felles plan, jf. § 4.4.1. Reguleringsplanen skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad.

(BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)

d. Fylgjande føresegner gjeld for område BKB24 – Morkabygda:
- Avbøtande tiltak knytt til landskap, friluftsliv, naturmangfald og naturmiljø, inkludert konsekvensar for hjortevilt, skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- Områdeavgrensing og støy må vurderast nærare i reguleringsplan.

- Området kan nyttast til massedeponi.
- Området kan ikkje byggast ut før det er utarbeid ein områderegulering for Furene, jf. § 4.4.1. Områdereguleringa skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad. Områdereguleringa må vurdere løysingar for infrastruktur og legge føringar for handel og publikumsretta tenesteyting. Planen skal også innehalde rekkjefylgjekrav, m.a. for at friluftslivskvalitetar skal kunne nyttast lengst mogleg, jf. § 2.6.1 f.

e. I område BKB26 – Volda sentrum skal støy vurderast særskilt i reguleringsplan.

f. I område BKB34 – Volda sentrum kan mindre justeringar av arealet vurderast i samband med reguleringsplan.

| Omr. nr. | Område | Formål | Arealstatus | Areal daa | KU nr. | Areal m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BKB23 | Lauvstad | Forretning/avløpsreinseanlegg | Framtidig | 0,82 | KU BAB9 | 824,43 |
| BKB21 | Bjørkedalen | Service/Turisme? | Nåværende | 2,23 | | 2232,96 |
| BKB35 | Egsetvika | | Nåværende | 5,71 | | 5705,7 |
| BKB30 | Høydalen | Bustad/erverv | Nåværende | 2,22 | | 2217,52 |
| BKB14 | Volda sentrum | Forretning/Kontor/Bustad | Nåværende | 0,91 | | 906,97 |
| BKB33 | Volda sentrum | | Nåværende | 3,28 | | 3275,11 |
| BKB34 | Volda sentrum | Forretning/Tenesteyting/Kontor | Nåværende | 14,29 | | 14292,37 |
| BKB13 | Volda sentrum | Bustad, forretning, tjenesteyting. | Framtidig | 1,91 | KU B14 | 1905,66 |
| BKB16 | Volda sentrum | Forretning/Kontor/bustad | Nåværende | 0,99 | | 993,77 |
| BKB17 | Volda sentrum | Forretning/Kontor/industri | Nåværende | 13,55 | | 13547,45 |
| BKB18 | Volda sentrum | Forretning/kontor/industri | Nåværende | 9,97 | | 9969,65 |
| BKB19 | Volda sentrum | Forretning/kontor/bustad | Nåværende | 6,34 | | 6336,42 |
| BKB20 | Volda sentrum | Forretning/kontor/bustad | Nåværende | 7,46 | | 7459,63 |
| BKB22 | Volda sentrum | Forretning/industri/kontor | Nåværende | 18,54 | | 18538,54 |
| BKB4 | Volda sentrum | Forretning/tjenesteyting og bustad | Nåværende | 16,49 | | 16489,58 |
| BKB2 | Morkabygda | Industri/Forretning/Kontor/råstoffutvinning | Nåværende | 23,27 | | 23273,65 |
| BKB3 | Morkabygda | Forretning, kontor, industri | Framtidig | 13,95 | KU BN15/16 | 13954,63 |
| BKB9 | Morkabygda | Forretning/kontor/industri | Framtidig | 13,95 | KU BN15/16 | |
| ~~BKB11*~~ | ~~Morkabygda~~ | ~~Forretning/kontor/industri~~ | ~~Framtidig~~ | ~~39,61~~ | ~~KU BN2~~ | ~~39611,71~~ |
| BKB12 | Morkabygda | Forretning/kontor/industri | Framtidig | 19,43 | KU BF2 | 19428,53 |
| BKB15 | Morkabygda | Industri/forretning/kontor | Nåværende | 133,80 | | 133802,18 |
| BKB24* | Morkabygda | Industri/forretning/kontor | Framtidig | ~~200~~ 31,7 | ~~KU BOP1/2~~ KU BOP2 | |
| BKB26 | Volda sentrum | Forretning/kontor/bustad | Framtidig | 4,6 | KU E10 | |
| BKB27 | Bjørkedalen | Næring/turisme/bustad | Framtidig | 1,3 | KU E9 | |

*Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.*
** BKB11 er teke ut av planen og arealet til BKB24 er redusert jf. avgjersle i departementet.*

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

### § 3.2.1 Veg

a. Nye vegtrasear vist i plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelvegar skal avklarast ved regulering, jf. pbl §11-9 nr. 8.

b. Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast i samsvar med kommuneplanen eller reguleringsplan. Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta, jf. veglova § 40.

c. Avkøyrsler frå riks-, fylkes- og kommunevegar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkøyrsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

d. Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar langs kollektivtrasè vist i temakart for infrastruktur.

e. Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 3.2.5 Parkeringsplassar**
a. Formålet gjeld område for parkering. Avsett areal til parkering skal vere offentlege parkeringsplassar.

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

## 3.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

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

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

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

*Før opparbeiding av tursti/andre tiltak skal det i samband med byggesaka leggast fram situasjonsplan som viser:*
- *Korleis tiltaket tek i vare tre og kantvegetasjon.*
- *Korleis tiltaket tek i vare registrert naturmangfald (jf. Naturmangfaldslova).*
- *Landskapsomsyn.*

**§ 3.3.4 Friområde**

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

**§ 3.3.5 Parkar**

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

**§ 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål**

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

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-11)

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

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

**§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)**

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

*Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord.*
*For område LSB76 og LSB84 kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.*

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

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

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

*Tabell 3.5: Areal for spreidd bustadbygg.*

### § 3.4.3 Areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

a. I LNF-område for spreidd fritidsbustad skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde. Vedtaket er gjort med heimel i §2 andre ledd i jordlova.

b. I områda kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådeling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.

c. Det er ikkje krav om reguleringsplan ved restaurering, omdisponering av uthus til sel eller oppattbygging av sel på eldre tufter.

d. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.

e. Innan område for spreidd fritidsbustad kan det førast opp fritidsbygg i samsvar med tabell 3.6.

f. Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar gjeld fylgjande:
   - Form, storleik, materialbruk, vindauge, dører og farge skal vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for setrene i distriktet.
   - Bredda på nye bygningar skal ikkje overstige 4 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 5 m.
   - Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader, og tekkast med torv. Ein skal unngå bruk av falsa kledning og såkalla villmarkspanel.
   - Det er ikkje tillate å gjerde inne bygningane.
   - Portalar, flaggstenger, terrasser, verandaer og takoppbygg er ikkje tillate.

- *Utviding av sel skal normalt skje ved tilbygg i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.*
- *I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det er betre å auke bruksarealet med å setje*

*opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.*
- *Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus.*
- *Løyve til bygging på eldre tufter skal vurderast opp mot kulturminneverdien av tufta.*

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

*Tabell 3.6: Areal for spreidd fritidsbustad.*

**§ 3.4.4 Areal for spreidd næringsbygg (LSN)**

a. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.

b. I område LSN7 tillatast oppført frittligande bygning (inkl. grillhytte) på inntil 50 m$^2$ BRA.

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

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

a. Områda kan ikkje nyttast til akvakultur.

**§ 3.5.2 Småbåthamn (VS)**

a. For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.

b. Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan.

c. Før gjennomføring av tiltak skal det gjennomførast geotekniske grunnundersøkingar.

**§ 3.5.3 Fiske**

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

**§ 3.5.4 Akvakultur (VA)**

a. I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur.

b. Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova.

c. Innanfor område VA10 - Dale er det kun tillate med utsleppsfritt anlegg.

**§ 3.5.5 Drikkevatn**

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

**§ 3.5.6 Naturområde**

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

**§ 3.5.7 Friluftsområde**

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

**§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)**

a. Det er ikkje høve til akvakulturinstallasjonar på vassoverflata.

b. I områda VKA3 og VKA7 er det ikkje tillate med tiltak eller bruk som er til hinder for friluftsliv eller som kan vere til skade for naturverdiar.

c. Innanfor område VKA 15 - Steinsvika er det berre tillate med eksisterande sjøleidningar og eventuelle endringar av desse.

d. I vassøyla og på sjøbotn i alle andre område for kombinert bruk i sjø og vassdrag kan akvakulturanlegg strekkje fortøyingar og forankringar under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

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

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

**§ 4.1.1 Sikringssoner**

a. Innanfor omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevatn er tiltak som kan medføre fare for forureining av vasskjelda ikkje tillate. Det same gjeld for utviding av eksisterande tiltak. Tilrettelegging for alminneleg ferdsel og friluftsliv som ikkje medfører fare for forureining av vasskjelda kan tillatast.

b. Innanfor omsynssone H120 – område for grunnvassforsyning kan det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan gi fare for forureining.

c. Omsynssone H190_1 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

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

d. Omsynssone H190_2 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

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

**§ 4.1.2 Støysoner**

a. Innanfor omsynssone H210 – raud støysone, er det ikkje tillate med arealbruk som er følsam for støy, jf. Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

b. Innanfor omsynsone H220 – gul støysone, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i T-1442. Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysone, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.

**§ 4.1.3 Faresoner**

a. Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

b. H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

c. H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

d. H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

e. Omsynssone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for områdeskred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

f. Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

g. Innanfor omsynssone H330 – radon må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.

h. Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff.

i. Indre omsynssone H350_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.

j. Midtre omsynssone H350_2: I denne sona er det ikkje tillate å etablere bustadar. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.

k. Ytre omsynssone H350_3: I denne sona skal det ikkje etablerast skular barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.

l. Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggjast til grunn for utforming og bruk av anlegget.

m. Omsynssone H370 – kraftleidning dekker område med magnetfelt over 0,4 µT. Innanfor omsynssona må bygningar etablerast med avstand til kraftleidning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Utbygging nær høgspentanlegg skal skje i tråd med krav frå Direktoratet for strålevern og atomberedskap (DSA).

## 4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)

**§ 4.2.1 Omsynssone landbruk H510**
*Omdisponering til utbyggingsformål eller andre tiltak som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte er i strid med omsynet til landbruksdrift er ikkje tillate.*

**§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530**
*I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til friluftslivsinteresser. Omsynssona er ikkje til hinder for jord- og skogbruk, men det bør ikkje tillatast tiltak eller inngrep som kan redusere området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde. Enkel tilrettelegging for friluftslivsaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar og søknad til kommunen.*

**§ 4.2.3 Omsynssone grønstruktur H540**
*I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kvalitetar knytt til friluftsliv og natur.*

**§ 4.2.4 Omsynssone landskap H550**
*I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til landskapsverdiar i området. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere landskapskvalitetane.*

**§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560**
*I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til naturmiljø. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere området sin naturverdi.*

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

**§ 4.2.6 Bevaring kulturmiljø H570**
*I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kulturmiljø. Nye tiltak skal tilpassast området sitt særpreg. Ved handsaming av søknadar om tiltak skal regional kulturminnemynde få høve til uttale før vedtak.*

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

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

**§ 4.3.7 Omsynssone for sikring av mineralressursar H590**
*Omsynssona omfattar områder med mulig drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.*

## 4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)

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

**§ 4.3.2 Bandlegging etter naturmangfaldlova**
a. Områda H720_1 Vindfarholmen og H720_2 Berkneset er verna etter naturmangfaldlova. Verneforskriftene er styrande for all bruk.

**§ 4.3.3 Bandlegging etter kulturminnelova**

a. Område innanfor omsynssone H730 er bandlagt etter kulturminnelova. Kulturminnelova og fredningsvedtak er styrande for all bruk.

b. Området innanfor omsynssone H730 inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

c. Område H730_39 viser Volda mellomalderkyrkjestad. Den mellomalderske kyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillatne utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

**§ 4.3.4 Bandlegging etter vassressurslova og verna vassdrag**

a. Området H740_v (Stigedalsvassdraget/Stigedalselva) er verna etter verneplan IV for vassdrag. Verneplanen er styrande for all bruk. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal leggast til grunn for tiltak og planar innanfor omsynssona.

b. Område H740_m (reguleringsmagasin) er bandlagt etter vassressurslova. Vassressurslova er styrande for all bruk.

**§ 4.3.5 Bandlegging etter energilova**

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

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

**§ 4.4.1 Gjennomføringssone - sone med krav om felles planlegging**

a. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_1 - Myrane skal planleggast under eitt, i ein felles plan. Det vert ikkje tillate tiltak som kan vere til hinder for gode tilkomst- og infrastrukturløysingar før det er utarbeidd ny reguleringsplan for heile området som inngår i gjennomføringssona.

b. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_2 - Furene (BKB9~~, BKB11~~ og BKB12) skal planleggast under eitt, i ein felles plan. (BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)

c. Gjennomføringssone H810_3 - Furene: Det er krav om felles områderegulering for heile området før det kan gjevast løyve til tiltak i BKB24.

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

**§ 4.5.1 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde**

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

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

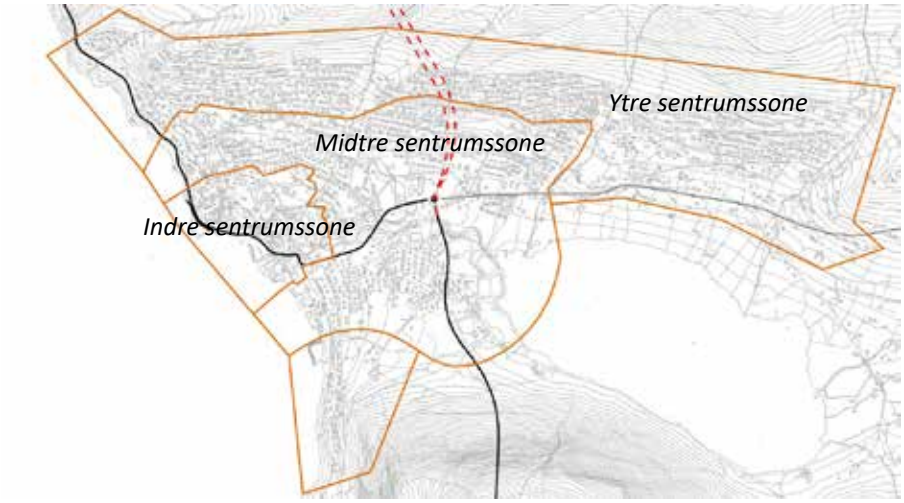
*Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.*

# 5 Føresegnsområde (pbl § 11-9)

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

### § 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

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




*Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.*

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

| Føresegns-område | Stad | Sentertype | Funksjonar |
|---|---|---|---|
| #13 | Volda sentrum - indre sentrumssone | Kommune-senter | Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer.<br>Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder. |
| #14 | Volda sentrum - midtre sentrumssone | Supplerings-senter | Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m² BRA, plass-krevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høy-rer heime i sentrum.<br>Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage. |
| #15 | Volda sentrum - ytre sentrumssone | | Daglegvarehandel inntil 3000 m² BRA.<br>Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus. |
| #16 | Mork-Furene | Knutepunkt-senter | Plasskrevjande varer med min. 1000 m² BRA.<br>Detaljhandel inntil 3000 m² BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m² BRA.<br>Næringsareal for ulike typar verksemder med bransjevis lokalisering. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. |
| #17 | Lauvstad-Dravlaus | Lokalsenter | Detaljhandel inntil 3000 m² BRA.<br>Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder. |
| #18 | Folkestad | Lokalsenter | Detaljhandel inntil 3000 m² BRA.<br>Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder |
| #19 | Fyrde | Lokalsenter | Detaljhandel inntil 3000 m² BRA.<br>Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder. |

*Tabell 5.1: Funksjonar tillete i ulike område.*

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

### § 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

*Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:*

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

### § 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

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

### § 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

a. I frittliggande småhusområde med hovudsakleg einebustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgd må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggande småhus skal ha ein størrelse på 600–800 $m^2$.

b. Typiske frittliggande småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.

c. I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomta på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 $m^2$ bør ha MUA = 100 $m^2$ og bueiningar med bruksareal under 40 $m^2$ skal sikrast MUA = 20 $m^2$. Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal må oppfyllast i tillegg til MUA.

d. Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomta på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og opphaldsareal.

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

### § 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

a. Innanfor område *#15* kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av slike småhus på udisponert bustadareal gjennomførast innanfor ei utnytting av tomta på 40 % BYA dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Slik fortetting kan berre gjennomførast med grunnlag i reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.

- *60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggande småhus.*
- *Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskjeleg i denne sona.*
- *Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskjeleg i frittliggande småhusområde.*

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

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

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

- *Nyestølen #8*
- *Dansen #9*
- *Laurdalssætra #10*
- *Fladalssætra #11*
- *Kvivsdalssætra #12*

a. Innanfor føresegnsområde #8–#12 gjeld fylgjande føresegner:
   - Det kan i utgangspunktet ikkje byggjast nye hytter på sætrane.
   - Riving av bygning eller konstruksjon er ikkje tillate.
   - Restaurering av kledning, fasadematerialar og vindauge er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, størrelsar, form eller uttrykk på bygningar.

- *Sætrane og sætreområde skal takast vare på og utviklast som positive identitetsskapande element.*
- *Eksisterande hus på sætra må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg eksisterande bygg og bygningsmiljø.*
- *Kulturminne som steingardar, rydningsrøysar, steinsette bekkefar o.a. må ikkje fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapet ved sætrane.*
- *Ved eventuell søknad om dispensasjon for riving skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning.*

## 5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

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

a. Det skal vere forretning eller andre publikumsretta funksjonar på gateplan i Snippa og Halkjelsgata, både i eksisterande og ny bebyggelse.
b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
d. Sjøgløtt skal ikkje byggast igjen.

- *Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk. Nye byggverk skal verke til å styrkje gaterom og plassdanningar i sentrumsområda.*
- *Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder mot gata bør vidareførast. Orienteringa av nye bygningar bør følgje eit etablert mønster.*
- *Ein ynskjer å ta i vare uthusa i området. Uthus bør ikkje rivast, men kan ved behov flyttast.*
- *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane*

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

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

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk.*
- *Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder bør vidareførast.*
- *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

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

a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

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

a. Eksisterande bygningsmasse skal vidareførast eller førast tilbake til opphaveleg stand, og det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar.

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

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

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

a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.

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

c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

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

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

a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.

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

c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

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

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

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

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

**Volda kommune**
Stormyra 2
6100 Volda

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



**AVTALE OM**
**LEIGE AV FALLRETTAR MM I SAMBAND MED BYGGING OG DRIFT AV SKINVIK KRAFTVERK**

Føremålet med denne avtalen er å formalisere og presisere tilhøvet mellom utleigar, leigetakar og eventuelle panthavarar. Avtalen er regulert i samsvar med nedanfor nemnde punkt og omfattar:

| | |
|---|---|
| 1. Utleigar | Eigarane av fylgjande eigedomar i Volda kommune:<br>Gnr. 72 bnr. 1 og 3. |
| 2. Leigetakar | Aksjeselskapet Skinvik Kraftverk AS<br>tiltaksnr. 991 554 238 |
| 3. Leigeobjekt | Avtalen omfattar alle objekt og aktivitetar som er relatert til bygging og drift av Skinvik kraftverk i samsvar med nedanfornemnde spesifikasjon. |
| a) Fallrett | Leigetakaren har rett til å nytte fallet og vassføringa i Skinvikelva mellom vassinntaket ca. kote 150 og kraftstasjonen ca. kote 4 og vidare i samsvar med tillatelse gitt av NVE 12.04.2007. |
| b) Vassinntak | Avtalen gjev leigetakar rett til å etablere inntaksbasseng og vassinntak for kraftverket på Gnr. 72 bnr 1 og 3. |
| c) Tilløpsrør | Avtalen gjev leigetakar rett til legge tilløpsrør over utleigar sine eigedomar på Gnr.72 bnr 1og 3. |
| d) Kraftstasjon | Avtalen gjev leigetakar rett til å bygge kraftstasjon på<br>Gnr. 72 bnr. 1. |
| e) Vegtilkomst | Avtalen gjev leigetakar rett til å nytte eksisterande og nybygde vegar på Gnr. 72 bnr. 1 og 3 i samband med bygging og drift av kraftverket. |
| f) Festerett | Leigetakar har festerett til grunn for kraftstasjon. Avtale om dette er gjort i separat og tinglyst festekontrakt datert 07.09.07 |
| g) Elektriske anlegg | Leigetakar har rett til å etablere og drive elektriske anlegg i form av jordkabel frå kraftstasjon til det lokale distribusjonsnettet over<br>Gnr. 72 bnr 1og 3. |
| 4. Praktisering av avtalen | Tilhøve som endeleg plassering av anlegga, traséval, terrengtilpassing m.v. skal fastsettast etter nærmare avtale.<br>I leigetida har leigetakar rett til ferdsel i samband med ettersyn, vedlikehald og evt. reparasjonar. Leigetakar sine aktivitetar skal skje på slike tidspunkt og på ein slik måte at det er til minst mogeleg sjenanse for utleigar.<br>Utleigarane må ikkje sette i verk tiltak på sine eigedomar som er til skade eller til unødig ulempe for leigetakar, eller som krenkar leigetakar sine rettar etter denne avtalen i høve til formålet om bygging og drift av kraftverket. |

Doknr: 867661 Tinglyst: 24.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| | |
|---|---|
| 5. Avtalelengde | Leigeperioden varer i 40 år rekna frå første nyttår etter idriftsetting av kraftverket med rett til forlenging. Avtalen er uoppseieleg i leigeperioden. Ved eventuell lenging av leigeavtalen skal føresegnene i tomtefestelova § 9 leggast til grunn analogisk. Dersom leigeforholdet vert avvikla skal leigetakarane fjerne etablerte instalasjonar dersom utleigar krev det. Om leigetakar ikkje rettar seg etter etter kravet innan rimeleg tid , kan utleigarane fjerne installasjonane for leigetakars sin kostnad.<br><br>Grunneigarane har rett til å overta kraftanlegget med påståande bygningar og alle tekniske installasjoner til teknisk verdi. Med teknisk verdi meinast nyanskaffelsesverdien av et tilsvarande anlegg, minus reinvesteringskostnadene ved å bringe anlegget opp til nødvendig tilstand for nye 40 års drift. |
| 6. Leige | Leiga forfell til betaling 10 dagar etter at leigetakar sin årsrekneskap er fastsett av generalforsamlinga. |
| a) fallrettar | Den årlege leigesummen dekker alle fallrettar som er omfatta av avtalen og er fastsett til 9 % i 40 år av leigetakar sine årlege brutto driftsinntekter, avgrensa oppover til leigetakar sitt netto rekneskapsmessige overskot for gjeldande år.<br>Leigesummen skal fordelast på utleigarane etter skyld fylgjande prosentsatsar:<br>Dersom jordskifteretten i domsavsigelse kjem fram til ei anna deling skal denne gjelde for framtida.<br>Gnr. 72 bnr. 1 = 50 %<br>Gnr. 72 bnr. 3 = 50 % |
| b) tilløpsrør | Det årlege vederlaget for ulemper med tilløpsrøret er fastsett til 0,2 % av brutto omsetning i kraftverket. |
| c) kraftstasjon | Den årlege leigesummen for kraftstasjonstomta er fastsett til 0,2 % av brutto omsetning i kraftverket |
| 7. Tinglysing mm | Leigeavtalen skal tinglysast som hefte på utleigarane sine eigedomar. Utgifter til tinglysing skal betalast av leigetakar.<br>Uleigarane samtykkjer i at leigetakar kan overdra og pantsetje sine rettar etter denne avtalen for plikter som leigetakaren måtte pådra seg.<br>Så lenge leigeretten er pantsett, kan ikkje leigeavtalen avsluttast uten panthavar sitt samtykke.<br>Panthavar eller den som utleier sin rett frå panthavaren, har rett til å tre inn i leigetilhøvet på avtalen sine vilkår dersom leigetakaren mislegheld sine plikter ovanfor utleigarane, panthavaren eller den som utleier sin rett frå panthavaren.<br>Utleigarane skal varsle panthavaren straks og seinast innen 14 dagar dersom leigetakar seier opp avtalen. Panthavaren har i tilfelle rett til å tre inn i leigetilhøvet.<br><br>Dersom panthavar trer inn i leigetilhøvet som leigetakar, kan panthavar seie opp avtalen med 4 månaders varsel. Dette gjeld sjølv om leigeavtalen elles ikkje kan seiast opp. |

*Skinvik* 03.01 *2006*

**for utleigar** **for leigetakar** Jostein Fossheim

Eigaren av Gnr. 72 bnr. 1 Harald Sundal **Skinvik Kraft AS**

Eigaren av Gnr. 72 bnr. 3 Jostein Fossheim

# AVTALE MELLOM FALLRETTIGHETSEIERE OM FELLES UTNYTTELSE AV FALLRETTER

## 1. Formålet

Formålet med samarbeidsavtalen mellom fallrettighetseierne er å utnytte fallrettighetene til kraftproduksjon på en nærmere bestemt strekning i vassdraget. Formålet er også å kunne utnytte en del av kraftproduksjonen til eget bruk i tillegg til salg.
Avtalen gjelder bare den del av vassdraget som berøres av kraftutbyggingen.

## 2. Deltakere

Avtalen omfatter fallrettighetseiere

i Skinvikelva i _____Volda kommune_____ mellom kote ___4__ og kote 150__ og gjelder:

Gnr__72_bnr_1_____i _Volda__kommune v/ eier Harald Sundal___50_%___
Gnr__72 bnr_3__ i _Volda kommune v/ eier _Jostein Fossheim 50_%___

**Samarbeidsavtalen er knyttet til den enkelte eiendom**, og kan ikke overdras på annen måte enn ved eiendomsoverdragelse.

## 3. Særlige eiendoms- og rettighetsforhold

## 4. Ledelse

Fallrettighetseiernes felles representant utad er _Jostein Fossheim.
Ved forhandlinger med utbygger, driftselskap og lignende skal minst en av de andre fallrettighetseierne delta.

## 5. Kostnader

Kostnader til dekning av fellesutgifter med arbeid i tilknytning til samarbeidsavtalen skal fordeles etter den enkeltes andel av fallverdien, jfr. Punkt. 2.

**6. Leieavtaler**

Fallrettighetseierne skal inngå avtale om utleie av vannfallet til drift av kraftverket med Skinvik kraftverk AS (sus).

**7. Arbeidsavtaler**

Laget skal gjøre avtaler med driftsselskapet om eventuelle fortrinn for medlemmene når det gjelder utføring av vedlikehold og tilsyn med anlegget mot godtgjørelse per time eller anbud.

**8. Oppsigelse**

Samarbeidsavtalen kan ikke sies opp men kan utgå når driftsselskapet ikke lenger er i virksomhet, eller den økonomiske virksomheten knyttet til fallrettene har opphørt.

**9. Avtalen stadfestes**

_Skinvik den 02.01 2006

Harald Sundal

Jostein Fossheim

Avtalen er skrevet i 2 eksemplarer og deltakerne beholder et hver.

DAGBOKFØRT
30.APR81 02128
SORENSKRIVAREN I
SØRE SUNNMØRE

# V E G G R U N N A V T A L E

Skinvikdalen Fordyrkingslag (seinare kalla laget) og underskrevne grunneigarar og rettshavar i området som vegen fram til fordyrkingslaget sitt areal går over, har i dag gått inn slik avtale:

1)
Det blir gjeve fri grunn til vegen og fram til fellestiltaket. Fra riksveg 651 på gnr. 72 bnr. 3 og vidare over gnr. 73 B nr. 1, gnr. 73 B nr. 1, gnr. 73 bnr. 2.
Grunneigarane kan sjølve hogge det dei vil av skogen innan ein frist sett av styret i laget.
Dersom skogen ikkje er fjerna til fristen, vil den verte rydda av laget.
Grunneigarane har rett til å setje opp grinder/felås på vegen i sine teigebyte. Fordyrkingslaget kostar og held vedlike desse. Nærare avtale blir å setje opp i kvart einskilt tilfelle.

2)
Vegen skal byggast etter planar utarbeidet av Møre og Romsdal landbruksselskap.

3)
Laget kostar vegen.

4)
Laget skal også ha ansvaret for vedlikehald og bera kostnadane med dette.

5)
Dersom fellestiltaka blir oppløyst skal grunneigarane og rettshavarane ta over ansvaret og kostnaden med vedlikehaldet. Desse kostnadane skal delast mellom rettshavarane i høve til interessene som desse har i Skinvikdalen. I dag er ikkje rettshøve avklara, men det er søkt jordskifte om utgreiing av rettstilhøve. Jordskifteverket skal då også ta standpunkt til fordeling av vedlikehaldet som fell på kvar rettshavar.

6)

Dersom det oppstår tvist om tolking av avtala, skal dette løysast ved voldgift der kvar av partane nemner opp sitt medlem og sorenskrivaren i S. Sunnmøre nemner opp oppmannen. Dersom ein eller båe partar ikkje nemner opp sitt medlem, kan sorenskrivaren også nemna opp denne.

7)

Avtala skal tinglysast på grunneigarane og rettshavarane sine eigedomar.(sjå nedanfor),

6110 Austefjorden den / -1981

For Skinvikdalen fordyrkinglag: For gnr. 72 bnr. 3 i Volda

Styre i fordyrkingslaget — Kjell Gjersdal Solveig Gjersdal
eigar + ektemake

For gnr. 72 bnr. 1 i Volda

Knut Hamre (liar) — Harald Sundal Gunnvor Sundal
eigar + ektemake

For gnr. 72 bnr. 1 i Volda

Ragnar E Høydalsvik (nestliar) — Lars Holme Kari Holme
eigar + ektemake

For gnr. 73 bnr. 2 i Volda

Kjell Gjersdal (sekretær) — Elsa Sandal Ivar Sandal
eigar + ektemake

For grn 69 brn 1 i Volda.
Einar Åslid. Mildrid Åslid

For grn 70 brn 1 i Volda.
Lars Holsvik Borghild Holsvik

For grn 71 brn 1 i Volda.
Ragnar E Høydalsvik Gunnvor Høydalsvik

For grn 71 brn 2 i Volda.
Elias Øverstad Karoline Øverstad

For grn 76 br 1 i Volda
Johan Slåttelid Else Slåttelid.

For gard 75-1
Kjell Hamre Helga Hamre.

For grn 74 brn 1 i Volda.
Rolf Bothe, Ruth Bothe.

For grn 74 brn 2 i Volda.
Lars

For grn 74. brn 4 i Volda.

For gardsn 75 brn 1 i Volda.

For gards 75 brn 2 i Volda.
Knut Hamre, Heidi Hamre

DAGBOKFØRT
28 JAN 81 00486
SOR[illegible]

# J O R D L E I G E A V T A L E

1 a)

Rettshavande i arealet kring Skinnviksætra og Botnsætra:

Gnr. 69 bnr. 1 i Volda herad, Mildrid og Einar Åslid
Gnr. 70 bnr. 1 i Volda herad, Borghild og Lars Holsvik
Gnr. 71 bnr. 2 i Volda herad, Karoline og Elias Aurstad
Gnr. 71 bnr. 1 i Volda herad, Gunvor og Ragnar Høydalsvik
Gnr. 72 bnr. 1 i Volda herad, Gunvor og Harald Sundal
Gnr. 72 bnr. 3 i Volda herad, Solveig og Kjell Gjersdal
Gnr. 73 bnr. 1 i Volda herad, Kari og Lars Holme
Gnr. 73 bnr. 2 i Volda herad, Elsa og Arve Sandal
Gnr. 74 bnr. 1 i Volda herad, Rut og Rolf Botn
Gnr. 74 bnr. 2 i Volda herad, Marie og Sigurd Løfoll
Gnr. 74 bnr. 4 i Volda herad, Sigfrid og Sverre Løfoll
Gnr. 75 bnr. 1 i Volda herad, Helga og Kjell Hamre
Gnr. 75 bnr. 2 i Volda herad, Heidi og Knut Hamre
Gnr. 76 bnr. 1 i Volda herad, Else og Johan Slåttelid

Leiger bort til Skinnvikdalen fordyrkingslag fellesbeite/fordyrkarlag (seinare kalla leigar) eit areal på ca 690 dekar.

Arealet er teikna inn på kart i mål 1:5.000 utarbeidd av heradsagronom Svein Snipsøyr datert 16-09-1980

Kartet ligg ved avtala.

Arealet som til kvar tid er i bruk skal gjerast inn.

Leigetida er 25 år rekna frå 1.1.81, og kan deretter seiast opp av begge partar.
Leige-avtala skal seiast opp/lengjast 3 år før leigetida går ut. Dette skal gjerast skriftleg. Dersom leigeavtala ikkje blir sagt opp/lengja ved utgongen av leigetida, skal avtala vurderast som lengja med ein periode på 5 år.

Dersom leigeavtala blir sagt opp og arealet framleis skal leigast bort, har leigar bortsett frå utleige til eigaren sine arvingar ha fortrinnsrett til ny leigeavtale.

Rettshavarane på si side skal ha rett til medlemskap i laget, men må gi skriftleg melding om dette minst tre (3) år i føre-./.
vegen.

1 b)

Då det ikkje er heilt klårlagde eigedomstilhøve, skal jordskifteretten snarast foreta rettsutgreiing i området.

2)

Leigd areal skal nyttast til fellesfordyrking. Dersom det for leigar passar betre, kan arealet nyttast til fellesbeite.

Leigar har rett til å fulldyrke og/eller overflatedyrke det areal som er leigd og som er teikna inn på kartet. Leigaren har også rett til å bygge naudsynte driftsvegar, bruer, kanalar og driftsbygningar der det måtte passe best.
I den grad det elles er rasjonelt bør vegar, bruer og kanalar likevel leggast slik at det ikkje blir til særleg ulempe når den tid kjem at rettshavarane eventuelt skal ta over drifta av arealet.

3)

Eigar utfører hogst av drivverdig tømmer innan for leigd areal. Eigar skal likevel avtala med leigar kor mykje som kan hoggast av omsyn til naudsynt ly for dyr og planteproduksjon.

All rydding etter hogst skal utførast av leigar. Eventuelt gjerdefang og ved som måtte være nyttbart etter at eigaren har utført hogst og utkøyring av tømmer, kan nyttast av leigar utan vederlag til eigar.

Hogst og utkøyring av tømmer, skal vera utført før 1.1.81.

4)

Leigar har ansvaret for og kostar vedlikehald av vegar, kanaler, bruer og ytre gjerder. Etter at leigeavtala aventuelt går ut, skal rettshavar(ane) overta ansvaret for vedlikehaldet.
Leigar har ansvaret for all skade som dyr på fellesbeite måtte gjera ved å koma utanfor beitegjerdet.

5)

Eigar har rett til å drive vintertransport av tømmer og liknande over leigd areal.

Plassering av grinder og gjennomkøyringsvegar i vinterhalvåret skal avtalast mellom eigar og leigar.

6)

Leigar skal ha rett til tilkomst til arealet med veg, elektrisitet, telefon og rett til naudsynt opplegg for vatn og kloakk.

7)

Leigar betaler ei årleg leige på kr. 5,- pr. da for det arealet som til ei kvar tid er inngjerda.

Betalinga skal vera på etterskot pr. 31.12 kvart år. Leiga skal justerast kvart 5. år etter levekostnadsindeksen, der året 1980er sett lik 100.

./.

Jordleiga skal setjast av på serskilt konto til rettstilhøva er avklara.

8)

Når drifta av arealet er slutt etter punkt 1 og 2, skal heile arealet gå attende til rettshavaren vederlagsfritt.

Unnateke er:

Hus, fastmontert teknisk utstyr, gjerder og anna flyttbart utstyr. Rettshavaren kan ta over dette heilt eller delvis etter takst.

Dersom dette ikkje blir gjort, skal leigar rydde bort dette innan 12 måneder etter leigetida er ute.

Så lenge det kviler lån frå Statens Landbruksbank på bygningane skal:

A Tomten ikkje kunne ryddast.

B Banken i tilfelle der er ledig kapasitet sett inn nye medlemar på opphavelege vilkår for den tida som er att av lånet si nedbetalingstid.

Så langt mogeleg skal ikkje leigar ta opp lån med nedbetalingstid utover jordleigeperioden. Rettshavar skal gi samtykkje til event. låneopptak utover denne perioden.

9)

Usemje mellom rettshavar og leigar skal avgjerast med endeleg og bindande verknad ved voldgift. Voldgiftsretten er samansett av tre medlemar. Kvar av partane velgjer eit medlem og sorenskrivaren i distriktet nemner opp oppmannen.

Dersom ein eller båe partar ikkje har nemnt opp medlemane sine innan fastsett tid, blir også desse nemnt opp av sorenskrivaren.

Voldgiftsretten avgjer også sakskostnadane.

10)

Avtala skal tinglysast som hefte på eigedomane nemnde ovanfor.

- 4 -

Stad Ørsteffjord dato 11/9-80

for Skinvikdalen fordypingslag
Knut Hamre
formann
Ragnar E. Høydalsvik
medlem

for gnr. 75 bnr. 2 i Volda
Knut Hamre - Heidi Hamre
rettshavar + ektemake

for gnr. 71 bnr. 1 i Volda
Ragnar E Høydalsvik - Gunnvor Høydalsvik
rettshavar + ektemake

for gnr. 72 bnr. 3 i Volda
Kjell Gjesdal Edmund Gjesdal
rettshavar + ektemake

for gnr. 69 bnr. 1 i Volda
Einar Åslid Mildrid Åslid
rettshavar + ektemake

for gnr. 76 bnr. 1 i Volda
Johan Slåttelid Else Slåttelid
rettshavar + ektemake

For gnr. 70 bnr. 1 i Volda
Kaare Holsvik Borghild Holsvik
rettshavar + ektemake

For gnr. 72 bnr. 1 i Volda
Harald Sundal Gunvor Sundal
rettshavar + ektemake

for gnr. 71 bnr. 2 i Volda
Elias Sørstad Karoline Sørstad
rettshavar + ektemake

for gnr. 74 bnr. 4 i Volda
Severin E Løfall Sigrid Løfall
rettshavar + ektemake

for gnr. 74 bnr. 1 i Volda
Rolf Botn Ruth Botn
rettshavar + ektemake

for gnr. 74 bnr. 2 i Volda
Sigurd Løfall Marie Løfall
rettshavar + ektemake

for gnr. 75 bnr. 1 i Volda
Kjell Hamre Helga Hamre
rettshavar + ektemake

- 5 -

for gnr. 73 bnr. 2 i Volda
Ola Saadal Arne Saadal
rettshavar + ektemake

for gnr. 73 bnr. 1 i Volda
Lars Holme Kari Holmes
rettshavar + ektemake

# Festekontrakt

☐ Kontrakten gjeld framfeste [1]

| Innsendar sitt namn (rekvirent): | | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|---|
| Småkraft USPP 1 AS | | |
| Adresse: | | |
| Postboks 2389 Solheimsviken | | |
| Postnummer: | Poststad: | |
| 5824 | Bergen | |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. | |
| 928613313 | Skinvik | |

Doknr: 922349 Tinglyst: 29.08.2023
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felta 1-7 blir registrerte i grunnboka

**1. Eigedomen(ane)**

| Kommunenr. | Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1577 | Volda | 72 | 3 | 1 |

| Er det bygningar på eigedomen [2] | Arealet av tomta: | Tomteverdi: |
|---|---|---|
| ☐ 1 Ja ☒ 2 Nei | 0 | |

Kva skal grunnen brukast til?

☐ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.veg ☒ A Anna

**2. Bortfesting frå**

| Fødselsnr./Org.nr. | Namn | Ideell part |
|---|---|---|
| 270459[redacted] | Jostein Fossheim | |

**3. Til**

| Fødselsnr./Org.nr. | Namn | Ideell part |
|---|---|---|
| 928613313 | Småkraft USPP 1 AS | 1/1 |

**4. Festeavgift pr. år**

kr 0

**5. Festetid [3]**

| Tal på år | Rekna frå – dato |
|---|---|
| | Til 31.12.2081 |

**6. Panterett for festeavgifta [4]**

Bortfester har panterett i festeretten og bygningar på tomta for inntil ____ års forfallen festeavgift.

☐ Bortfestaren sin panterett skal ha prioritet etter:

**7. Supplerande tekst. [5]**

**Obs!** Her skal berre opplysningar som skal og kan tinglysast førast på. Bruk eventuelt eit vedlegg.

| Dato | Bortfestar si underskrift | Festar si underskrift |
|---|---|---|
| 9.8.2023 | Jostein Fossheim | |

| 8. Rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast) | | | |
|---|---|---|---|
| Feste-kontrakten er i samsvar med: | ☐ Oppmålingsforretning | Datert | |
| Regulering av festeavgift | ☐ Bortfestar kan regulere festeavgifta etter føresegnene i tomtefestelova §15.<br>☐ Bortfestar kan regulere festeavgifta etter følgjande føresegner som fråvik frå tomtefestelova § 15:<br>Festeavgifta er fastsatt for heile festetida, jf. pkt 4 | | |
| Innløysingsrett | ☐ Rett til innløysing og forlenging følgjer føresegnene i tomtefestelova fullt ut. jf. tomtefestelova. kap. VI<br>☐ Rett til innløysing og forlenging avvik frå føresegnene i tomtefestel. kap. VI med følgjande føresegner:<br>Føresegnene i tomtefestelova kapittel VI kjem ikkje til anvendelse då tomta er vekkfesta til næringsføremål. | | |
| Overdraging og pantsetjing<br><br>Vilkår til fordel for panthavarar | Festar har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Pantsetjing av festeretten skal skje saman med alle rettane til festaren, samt bygningar som er eller blir oppførde, jf. tomtefestelova §18 og panteloven § 2-3.<br>Dei rettane og pliktene som er tillagt partane går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane.<br>NB! Avgrensingar i retten til overdraging må eventuelt førast under felt 7 på første side.<br><br>Så lenge det eksisterer lån med pant i festeretten skal:<br>a) festekontrakten ikkje gå ut, sjølv om kortare festetid er avtalt,<br>b) ein ikkje kunne krevje at tomta blir rydda,<br>c) bortfestaren berre ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet framfor panthavarane. | | |
| Kostnader | Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av:<br>Småkraft USPP 1 AS, postboks 2389, 5824 Bergen<br>(medrekna gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklarprovisjon) | | |
| Tvistar etc. | Eventuelle tvistar som måtte oppstå etter denne festekontrakten skal løysast etter reglane i lov om tomtefeste, som gjelder heilt ut for denne kontrakten. Den rettskrinsen som eigedomen ligg i skal vere verneting.<br>Det er eit vilkår for denne festekontrakten at festaren får konsesjon, dersom bortfestet er konsesjonspliktig. | | |
| Elektronisk kommunikasjon | ☐ Partane samtykkjer i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestelova § 6a. | | |
| Andre rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast) | | | |

| Dato | Bortfestar si underskrift | Festar si underskrift |
|---|---|---|
| 9.8.2023 | | |

Denne festekontrakten er utferda i to eksemplar, eitt til kvar av partane.

**9. Underskrifter**

| Stad | Dato |
|---|---|
| Austefjorden | 9.8.2023 |
| Bortfestar si underskrift | Gjenta med blokkbokstavar |
| Jostein Fossheim | JOSTEIN FOSSHEIM |
| Stad | Dato |
| Bergen | 23.08.23 |
| Festar si underskrift | Gjenta med blokkbokstavar |
| Dag Tønjum | DAG TØNJUM |
| Stad | Dato |
| Samtykke frå grunneigaren | Gjenta med blokkbokstavar |

Noter

1) Med framfeste er meint festeforhold der bortfestaren berre har ein leigerett til tomta, sjå tomtefestelova § 42.
2) Dersom det er bygningar på tomta skal det som hovudregel sendast inn eit skøyte på bygningane saman med festekontrakten. Det vert rekna dokumentavgift av salsverdien av bygningane. Avgiftsgrunnlaget skal setjast til salsverdien på tinglysingstidspunktet. Reglane følgjer av tinglysingslova §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjeld feste av tomt til bustad eller fritidshus gjeld festeretten til han vert sagt opp av festar, eller til tomta blir innløyst. Det same gjeld avtaler som er forlenga etter tomtefestelova § 33. I desse tilfella er det ikkje nødvendig å fylle ut punkt 5. For andre festeavtaler sjå tomtefestelova kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikkje er fylt ut har bortfestaren lovfesta pant for 3 års forfallen festeavgift iht. tomtefestelova § 14.
5) Her skal berre vilkår som skal og kan tinglysast førast på, jf. tinglysingslova § 12. Eksempel kan vere avgrensingar i retten til å overdra festeretten, veg- og vassrettar, forkjøpsrettar og liknande. Rettshavaren skal identifiserast med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskrifta § 4a første ledd. Rettar og hefte som er knytt til delar av fast eigedom skal stadfestast, anten ved tekstleg framstilling eller ved å teikne det inn på kart eller skisse, jf. tinglysingsforskrifta § 4 sjette ledd.

**LANDBRUKSDEPARTEMENTET**
**Tilskott- og kredittkontoret**

Skjema nr. 11, T + K.

Dk. nr. 3535
9-11-1965.

# Fråsegn.

Underteikna som har fått statstilskot til utbygging av vassforsyning

på eigedomane våre Högset gnr.72, bnr.3 (Skinvik)

i Volda herad Möre og Romsdal fylke,

pliktar oss sams og ovafor det offentlege til på like vilkår å halda anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlege føresegner.

Vidare pliktar vi oss til vederlagsfritt å tillata anlegg av basseng og legging av leidningar over våre eigedomar.

Vi pliktar oss til å la andre ta del i vassforsyninga ved tilknyting av stikkleidningar på same vilkår som oss.

Denne fråsegna blir å tinglysast som hefte på våre eigedomar.

Austefjorden, den 6/11- 19 65.

1. Sigurd Gjersdal født den 24/2-1902
   eigar av gnr. 72 bnr. 3 av skyld mark .....

2. ..... født den .....
   eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

3. ..... født den .....
   eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

4. ..... født den .....
   eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

5. ..... født den .....
   eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

6. ..... født den .....
   eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

7. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

8. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

9. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

10. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

11. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

12. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

13. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

14. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

15. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

16. .....født den .....

eigar av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

58

DAGBOKNR. 005358 | DAGBOKFØRT 11.10.77

# FRÅSEGN

I høve søknad til Hovudstyret for Norges Vassdrags- og elektrisitetsvesen om forbygging mot Skinvikelv ved Skinvik vedtok Volda kommunestyre i møte den 29.8.77 å:

1. Garantere for at alle erstatningskrav som er ein følgje av arbeidet skal vere staten uvedkomande – under dette også godtgjersle for jordskade og annan skade og ulempe for steinbrot, fylltak og andre materialar m.v. i anleggstida og under det seinare vedlikehald.

2. Garantere for at det ferdige anlegget vert halde i full stand, for vanskelegare arbeid, med statsbidrag. Pålegg frå Vassdragsvesenet om vedlikehaldet skal verte følgd.

3. Oppnemne ei tilsynsnemnd på 3 medlemer så snart arbeidet er meldt ferdig. Nemnda skal sjå etter at anleggsarbeidet til ei kvar tid vert forsvarleg halde vedlike og etterkome påbod frå Vassdragsvesenet sin inspektør.

Kommunestyrets vedtak er gjort under føresetnad av at grunneigarane stiller tilfredsstillande regaranti, som kan tinglysast som hefte på deira eigedomar.

Den forbygginga som Vassdragsvesenet har planlagd no, omfattar følgjande arbeid og er kostnadsrekna slik:

2 forbyggingsparsellar på ca. 60 og 80 m lengd på henholdsvis høgre og venstre breidd nedanfor riksvegbrua, kostnad ca. kr. 60.000,-.

Underskrivne interessentar i elveforbygginga trygdar på vår side for at Volda kommune ikkje skal verte skadelidande som følgje av ovannemnde garanti, med di vi tek på oss å svare for dei godtgjerslekrav som arbeidet måtte dra etter seg m.v., og å halde det ferdige anlegget i full stand i samsvar med påbod frå vassdragsvesenet.

Eventuell tidlegare gjeven undergaranti står ved lag.

Denne fråsegna vert å tinglyse som hefte på eigedomane våre.

Skinvik den 12-9-1977.

Harald H. Sundal fødd 26-4-50 eigar av gnr. 72, bnr. 1

..... fødd ..... " " " ...., " .....
ektefelle

Hjalmar Sundal fødd 15/1-1908 " " " 72, " 2

..... fødd ..... " " " ....., " .....
ektefelle

Kjell Gjersdal fødd 10/9-36 " " " 72, " 3

..... fødd ..... " " " ....., " .....
ektefelle

Sigurd Gjersdal fødd 24/2-1902 " " " 72 " 2

..... fødd ..... " " " ..... " .....
ektefelle