DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Engesetgeila 5B

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.**

Budskjema

Oppdragsnr:	**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Adresse:

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15 denne dag).
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Se også side 2 pkt. 4.
Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:
- ☐ Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet
- ☐ Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere

Sted, dato:

Navn:	Personnr.:
Navn:	Personnr.:
Adresse:	Tlf. arb.:
Postnr.: Poststed:	Tlf. priv.:
e-post:	Tlf. mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater:

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fasteiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap ombudet), 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 bindendeavtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Bud som avgis er bindende for budgiver.

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

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven.

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 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.
47-0121/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Rise Johnsen	Kris Arvesen

Gateadresse
Engesetgeila 5B

Poststed	Postnr
VOLDA	6102

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1 via sameie

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 47-0121/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da huset ble kjøpt, var det en utett gjennomføring fra terrassen inn til boden, som på det tidspunktet var en uinnredet råbod. Boden er siden satt i stand, og gjennomføringen er tettet. Denne oppgraderingen er utført av ufaglerte. Ingen annerkjent metode er brukt for å tette taket.

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: Forrige eier beskrev antydning til svertesopp i fuger på bad. Dette er ikke et problem som har utviklet seg. Det har blitt observert sølvkre på badet nede.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rette Tilsynsrapport, Bytte Termostat Bad 3 Etc., Fast Tilkoblede Lys Installasjon Bod I Kjellar. Alt er dokumentert på https://boligeier.boligmappa.no/login

Arbeid utført av: Aasebø & Ulvestad Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn. Utført på vegne av Linja.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 47-0121/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse: Ny terrasse ble bygget i 2022. Bod: Boden er pusset opp, og taket på boden er tettet med Tec7 Roof 2.0. Alt arbeidet er utført av eier selv, uten faglært håndverker. Arbeidet er ikke utført etter anerkjente byggemetoder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. LAgt svart beslag på takmøne i 2024.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 47-0121/26

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: 47-0121/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Johnsen	fd50452910b523cfb88b9 c515fddf0a5b040bae5	07.10.2026 07:11:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kris Arvesen	4bd7ab02aadc1754ca6f3 ad61da7bf26063c53f1	06.10.2026 08:45:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 47-0121/26

→ 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

Tomannsbolig
Engesetgeila 5 B, 6102 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 18, bnr. 94, snr. 2

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14037-1339 **Eiendomsverdi ref nr:** RN3459

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

Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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

Leilighet i vertikaldelt 2-mannsbolig over 3 etasjeplan, oppført i 2001
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), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det kan være kort gjenværende forventet brukstid, og det kan være, eller vil oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader nær fremtid.
Avvikene vurderes i hovedsak som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder.
Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstiller nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet ved oppføring av boliger i dag.

Tomannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen av A-takstoler i tre, og taksperrer på takopplett.
Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Pipekledning med plastbelagt tynnplate, blykrans i overgangen mot tak, takrenner og nedløp av aluminium/stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Mot sør er det en balkong med utgang fra stue. Balkongen har konstrukjson i form av terrassebord lagt på trebjelklag, og 90 cm høyt rekkverk i tre.
Mot øst og nord er det en større veranda med utgang fra kjøkken. Her er det lagt terrassebord over støpt betongdekke (ukjent tettesjikt), og 85 cm høyt rekkverk av tre.
Mot nord er terrassebord lagt på trebjelklag.

INNVENDIG Gå til side

I 1. etasjen er det gulvflis på gang, og laminatgulv på soverom. På vegger er det tapet, og i himling er det trepanel.
I 2. etasje er det parkett på gulv, tapet på vegger og panelhimling.
i 3. etasje er det laminatgulv, tapet på vegger, og panelhimling.
I utvendig bod er det ubehandlede sponplater på vegger og i himling, og belegg på gulv.

I 1.etasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn på stue, og sotluke på soverom i 1.etasjen.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg.:
Stort bad i 1. etasjen med flislagt gulv, flislagde vegger, og panelhimling.
Rommet har lys baderomsinnredning med servantplate, toalett, badekar, og dusjhjørne.

Vaskerom/bod 1.etg.:
Vaskerom/bod med våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, og panelhimling.
Rommet har tilkobling for vaskemaskin, og utslagsvask.

Bad 3.etg.:
Mindre bad i 3. etasjen, med flislagt gulv og baderomsplater på vegger, og panel i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, og dusjhjørne med tett sokkel.

KJØKKEN Gå til side

Mørk profilert kjøkkeninnredning med laminatbenkeplate.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør er av ukjent type.
Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på kott på loftet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom/bod.
El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.
Det er utfør el-kontroll på anlegget den 15.12.23
I boligen er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.
Fuktsikring og drenering nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Mot terreng er det grunnmur av betong.
Mot utvendig bod er det vegg av malt lettklinkerstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

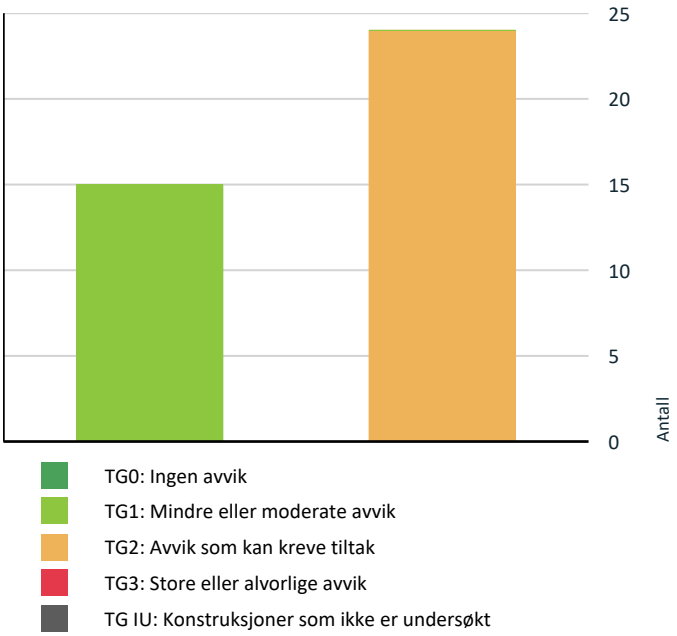
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sportsbod på tegning er i bruk som vaskerom, bruksendring ikke omsøkt.
Delevegger i 2.etasjen er fjernet, og hele etasjen er et stort rom (stue/kjøkken)
Delevegg mellom bod og gang i 3. etasje er fjernet, soverom på loft er delt av til 2 soverom.

Bygningstatus er at det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 2001, og det må dermed forutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1985 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1997 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 selve takstseksjonen, ikke garasje, fellesarealer eller andre deler av sameiet.

Utvendig er det kun tak og veggkonstruksjoner som er direkte tilstøtende takstseksjonen som er vurdert.

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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Overflaten på taksteinen er slitt, og den er mosegrodd.

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

Beslag i overgang takoppløft hoved tak er utett.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Fra raftekott er litt av konstruksjonen synlig, kan ikke registrere at dampsperre er montert i konstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrasse/terreng på baksiden av boligen.
Redusert lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på takvindu på bad i 3.etasjen.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Balkongdør ved kjøkken har en mindre skade i form av hakk. I nedkant på balkongdøren er det en symptom på fuktskade.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Noe avskallende maling på rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert sår/hakk i laminatgulv, og posninger i skjøter på laminatgulv.
På parkettgulv i 2. etasjen er det stor overflateslitasje, og fuktskjolder ved dør.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er registrert kraftig knirk i gulv i 2. etasjen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Dører på loft har en del hakk/merker, og en av dørene er sprukket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
I carport er det registrert riss i betongmuren.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er registrert en mindre svelling på skapdør til baderomsinnredningen.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/bod > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er papirtapet på vegger, dette er uegnet overflate i våtsoner på vegg.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/bod > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/bod > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Det mangler tetting rundt avløp fra utslagsvask i vegg.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/bod > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil.

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er endel slitasje på benkeplate front, og skuffefronter.
Skrogside på høyskap ved servant har svellinger og fuktskjolder ned mot benkeplate.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert posninger i nedkant på baderomsplater i dusjhjørnet, men det var ikke målbar fukt ved befaring.
Dør er plassert i våtsone for dusj.
Det er dårlig/manglende fuging mellom plate og sokkellist.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dusjhjørne er montert med tett sokkel, som gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil gå til sluk.
Det er borret hull i sokkelen, men dette er ikke tilstrekkelig.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra taket.
Undertak er av ukjent type

Vurdering av avvik:
• Overflaten på taksteinen er slitt, og den er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Vi anbefaler rengjøring og impregnering/behandling av taksteinen for å forlenge levetiden.
Mosevekst og slitt overflate kan føre til at fukt trekker inn i steinen, noe som øker risikoen for frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.
Luftehatt for soil av plast.

Vurdering av avvik:
• Beslag i overgang takoppløft hoved tak er utett.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Beslag/tetting i overgangen må utbedres for å hindre vanninntrenging til undertak og takkonstruksjon.
Manglende utbedring øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningens konstruksjon.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, og taksperrer på takopplett.
Takkonstruksjonen er gjenbygget og undersøkelsen er begrenset av dette.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende overflater.

Vurdering av avvik:

• Fra raftekott er litt av konstruksjonen synlig, kan ikke registrere at dampsperre er montert i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det er benyttet dampsperre i takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre kan føre til kondensering i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrasse/terreng på baksiden av boligen.
Redusert lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden til bordkledning, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen og for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.
Under vinduer er det vannbrett av malt treverk, noe som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering på takvindu på bad i 3.etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må sørges for god ventilering av badet når det er i bruk.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør ved kjøkken har en mindre skade i form av hakk. I nedkant på balkongdøren er det en symptom på fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre hakket og undersøke samt utbedre fuktskaden i nedkant av balkongdøren for å hindre videre forringelse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot sør er det en balkong med utgang fra stue. Balkongen har terrassebord lagt på trebjelklag, og 90 cm høyt rekkverk i tre.
Mot øst og nord er det en større veranda med utgang fra kjøkken. Her er det lagt terrassebord over støpt betongdekke (ukjent tettesjikt), og 85 cm høyt rekkverk av tre.
Mot nord er terrassebord lagt på trebjelklag.

Vurdering av avvik:
• Noe avskallende maling på rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Litt vedlikehold vedlikehold i form av maling på rekkverk må påregnes.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I boligen er det gulvflis, laminatgulv, og parkett på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sår/hakk i laminatgulv, og posninger i skjøter på laminatgulv.
På parkettgulv i 2. etasjen er det stor overflateslitasje, og fuktskjolder ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utbedring av skader og slitasje på gulvoverflater, som sparkling, sliping eller utskifting av laminat og parkett der det er behov.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I boligen er det tapetserte vegger og panelhimling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I 1.etasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.
Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Kontrollmåling er utført på følgende rom:
Loftstue, her er det registrert høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet og ca.15mm innenfor 2m målelengde.
På Stue/kjøkken i 2 .etasjen er det høydeforskjell på ca. 15mm gjennom rommet.
På soverom og entre i 1.etg. er det målt høydeforskjell ca. 10mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert kraftig knirk i gulv i 2. etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etterskru sponplategulvet før eventuell legging av nytt gulv for å redusere knirk.
Dersom dette ikke hjelper, kan det være nødvendig å bytte ut undergulvet/sponplatene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er vedvarende knirkelyder.

⚠ 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

Boligen har elementpipe, vedovn på stue, og sotluke på soverom i 1.etasjen.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilpasse området med ubrennbare materialer slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt betonggulv mot grunn, med overflate av laminat, belegg, og fliser.
Grunnmur mot terreng er av betong og er innvendig innforet, isolert og kledd med plater.

Fuktmåling er utført i eksisterende hull i bakvegg i vaskerom og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktmålingen viste 14% og tørt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være påregnelig med noe vedlikehold/oppussing av trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Dører på loft har en del hakk/merker, og en av dørene er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Avviket er kosmetisk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Dørene kan overflatebehandles eller skiftes ut dersom ønskelig.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasjen med flislagt gulv, flislagde vegger, og panelhimling.
Rommet har lys baderomsinnredning med servantplate, toalett, badekar, og dusjhjørne.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og panelhimling.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist under badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

• Registrert fall tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket, men med fare for vannansamlinger på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv med ukjent utførelse, det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Det er plastsluk i dusj og under badekar, og høydeforskjellen fra toppen av slukrist under badekar til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Våtrommet fungerer med avviket, men det anbefales å etablere oppkant ved dør slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og tettesjikt ved dør er minst 25 mm. Dette vil redusere risikoen for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader.





Badekar

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Dusjhjørnet har tett sokkel, men det er sluk under badekar som evt. lekkasjevann vil kunne renne til.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en mindre svelling på skapdør til baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Baderomsinnredningen fungerer til tross for avviket, men det anbefales å beskytte området med svelling mot fukt for å unngå videre forringelse av skapdøren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden utvikle seg og føre til behov for utskifting av innredningen på sikt.

• Det er registrert riss i glasuren i servant på badet.

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

1.ETASJE > BAD

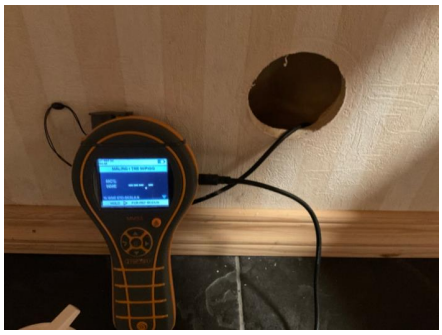
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

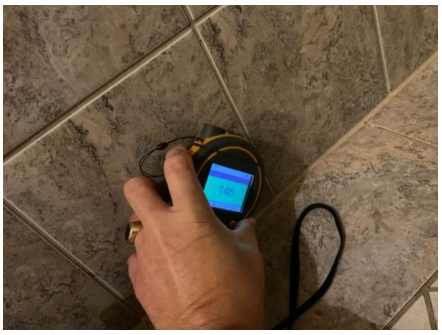
Beskrivelse

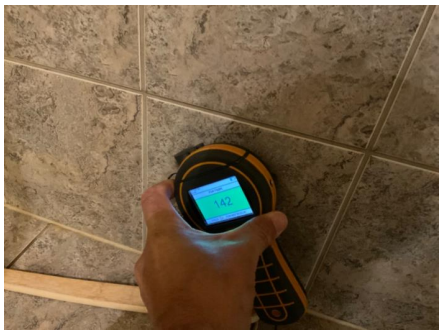
Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom under trapp. Fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold; målingen ga ingen utslag, det vil si fuktnivå under 7 % og tørt.

Hulltaking mot våtsone bak dusj var ikke mulig grunnet yttervegg/brannvegg mot naboseksjon. Det er i tillegg utført fuktsøk i dusjsonen inne på badet uten å påvise unormale verdier.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bod med våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, og panelhimling.
Rommet har tilkobling for vaskemaskin, og utslagsvask.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.



1.ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har tapet på vegger, og himlingspanel.

Vurdering av avvik:

• Det er papirtapet på vegger, dette er uegnet overflate i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Veggoverflater i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes til egnet materiale for å unngå risiko for fuktskader.

1.ETASJE > VASKEROM/BOD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med våtromsbelegg og oppbrett langs vegger.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på gulvet, det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Rommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det mangler tetting rundt avløp fra utslagsvask i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres oppkant ved dør slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og tettesjikt ved dør er minst 25 mm. Dette vil redusere risikoen for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader

• Tetting rundt rørgjennomføring i vegg må utføres for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader på bygningsdelen.





1.ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere elektrisk styrt avtrekksvifte i rommet for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilering er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, og økt fuktbelastning i rommet over tid.



1.ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i eksisterende hull i bakvegg på vaskerom og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.
Fuktmålingen viste 14% og tørt.



3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Mindre bad i 3. etasjen, med flislagt gulv og baderomsplater på vegger, og panel i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, og dusjhjørne med tett sokkel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger, og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert posninger i nedkant på baderomsplater i dusjhjørnet, men det var ikke målbar fukt ved befaring.
- Dør er plassert i våtsone for dusj.
- Det er dårlig/manglende fuging mellom plate og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Fuger mellom baderomsplater og sokkelist bør skiftes ut, og forsegling av plateskjøter må kontrolleres og eventuelt tettes på nytt for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
- Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk med dusjvegger.
- Fuger mellom baderomsplater og sokkellist bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsonen, resten av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dusjhjørne er montert med tett sokkel, som gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil gå til sluk.
Det er borret hull i sokkelen, men dette er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det er konstatert mindre fall enn anbefalt på badegulvet. Dersom en skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforhold på gulvet utbedres. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales at dusjhjørnet med sokkel skiftes ut med tett dusjkabinett for å sikre avrenning til sluk fra hele rommet, samt beskytte baderomsplater og dør som er plassert i våtsonen.

Konsekvensen ved å ikke utbedre forholdet er økt risiko for at lekkasjevann ved eventuell skade ikke vil ledes til sluk, men i stedet kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran med ukjent utførelse på gulv og synlig baderomsplater på vegger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Rommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra sluk til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres oppkant ved dør slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og tettesjikt ved dør er minst 25 mm. Dette vil redusere risikoen for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mørk profilert kjøkkeninnredning med laminatbenkeplate.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr.
Vurdering av overflater er foretatt under innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er endel slitasje på benkeplate front, og skuffefronter.
Skrogside på høyskap ved servant har svellinger og fuktskjolder ned mot benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen fungerer med avviket, men det vil være påregnelig med vedlikehold/oppussing.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og er besiktiget i rørskap på bod/vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, agregat er plassert på kott på loftet.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 er med automatsikringer.
Det er utfør el-kontroll på anlegget den 15.12.23



Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.
Fuktsikring og drenering nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mot terreng er det grunnmur av betong.
Mot utvendig bod er det vegg av malt lettklinkerstein.

Vurdering av avvik:

• I carport er det registrert riss i betongmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vi anbefaler at forholdet holdes under oppsikt, for å se om det evt. utvikler seg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilpasse området med ubrennbare materialer slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/127 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken, Kontor, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleppevegen 39A ,6102 VOLDA 111 m²	2008	3 sov	02-10-2025	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**34 513**
2	Lønnevegen 27B ,6102 VOLDA 117 m²	2011	3 sov	11-01-2023	3 350 000	**3 950 000**		3 950 000	**33 761**
3	Kleppevegen 39B ,6102 VOLDA 106 m²	2008	3 sov	05-10-2025	3 850 000	**3 675 000**		3 675 000	**33 716**
4	Engesetgeila 5D ,6102 VOLDA 126 m²	2001	3 sov	21-03-2024	3 300 000	**3 600 000**		3 600 000	**28 571**
5	Steinbakken 2B ,6102 VOLDA 87 m²	1995	2 sov	21-01-2025	2 290 000	**2 290 000**		2 290 000	**24 362**
6	Steinbakken 10A ,6102 VOLDA 133 m²	1996	3 sov	29-05-2025	3 490 000	**3 300 000**		3 300 000	**19 527**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

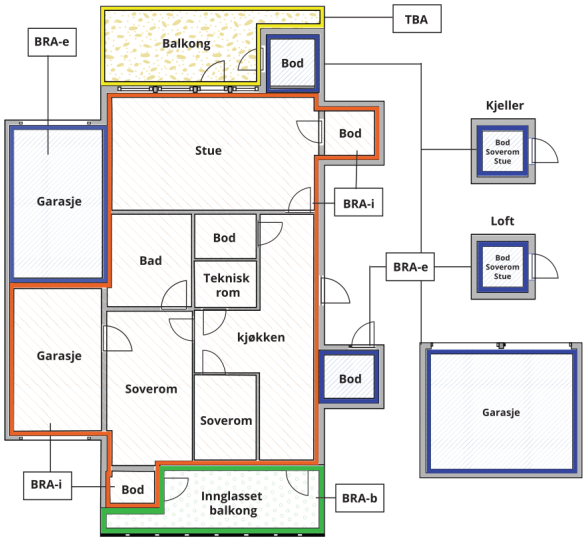
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	48	6		54	
2.etasje	50			50	57
3.etasje	29			29	
SUM	**127**	**6**			**57**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, trappegang, bad, soverom, soverom 2, bod, vaskerom/bod	Utvendig bod	
2.etasje	Stue/kjøkken		
3.etasje	Kontor/ loftstue m/trapp, soverom, soverom 2, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Sportsbod på tegning er i bruk som vaskerom, bruksendring ikke omsøkt.
Delevegger i 2.etasjen er fjernet, og hele etasjen er et stort rom (stue/kjøkken)
Delevegg mellom bod og gang i 3. etasje er fjernet, soverom på loft er delt av til 2 soverom.

Bygningstatus er at det foreligger ferdigattest.

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
23.9.2026	Frank Robert Vatne	Takstingeniør
	Kris Arvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	18	94		2	1613 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Engesetgeila 5 B

Hjemmelshaver
Arvesen Kris, Johnsen Linn Rise

Kommentar
Tomten er felleseiet av sameiet Engesetgeila 5. Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et etablert boligområde på Øvre Heltne, ca. 2 km fra Volda sentrum.
Nærområdet består i hovedsak av blandet boligbebyggelse. På nabotomt mot øst står en tilsvarende tomannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Nabo har veirett over eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert felles innkjørsel. Tomten er felleseiet og det står en tilsvarende tomannsbolig på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.
Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

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.

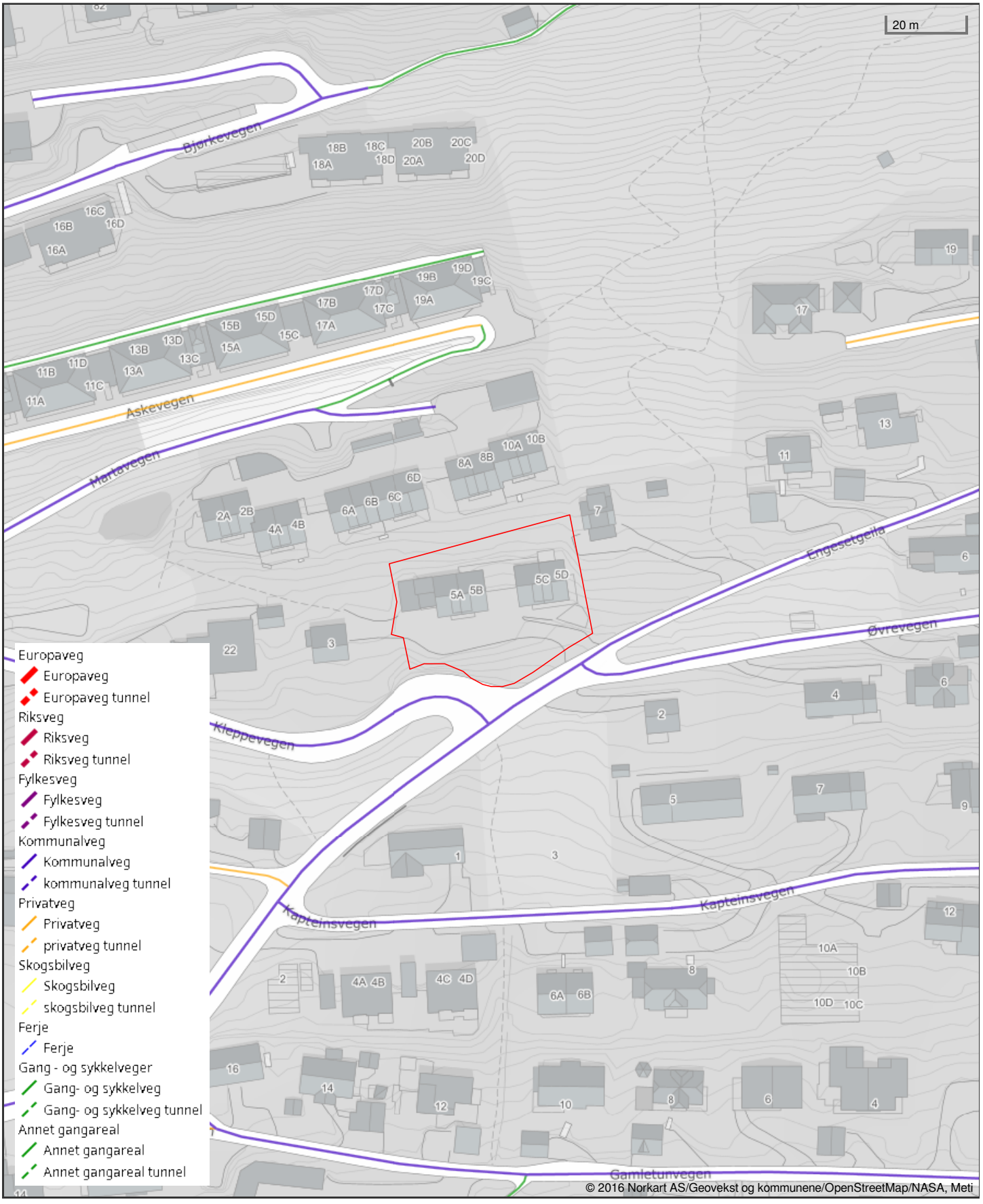
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.»*

Utskriftsdato: 27.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1577 - 18/94//



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.

§12 Styremøte.

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort. Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte styremedlemene.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemene er til stades.

§13 Styret sine oppgåver.

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigarmøtet. Det ligg til styret å tilsette og seie opp forretningsførar.

§14 Rettsleg rådvelde.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til den andre sameigaren.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, husordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige.

§15 Misleghald.

Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine plikter overfor dei andre sameigarane, kan han påleggjast å segle seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

§16 Anna.

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 10 Om sameigarmøtet.

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Einkvar sameigar har rett til å ta med seg rådgjevar til sameigarmøtet. Rådgjevaren kan få rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet med vanleg fleirtal gir løyve til dette.

Sameigarmøtet skal leiast av ein møteleiar som skal veljast mellom dei frammøtte sameigarane, eventuelt fullmektig.

Møteleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtaka som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av begge sameigarane.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røystelikskap vert saka avgjort ved loddtrekking.
Følgande saker må alltid vere samrøystes:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameige går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.

b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 12, 2.ledd, 2.pkt.

c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.

d) Samtykke til endring av føremålet frå bustad til anna føremål.

e) Endring av vedtektene.

f) Endring av vedtak sameigarmøtet tidlegare har gjort.

g) Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameige sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

§11 Styret.

Alle sameigarane skal vere medlem av styret med ein representant frå kvar seksjon. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 8.

Styreleiaren tenestegjer i to år. Det skal innkallast til styremøte når ein av styremedlemene krev det.

§ 5 Fellesutgifter.

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.
Med fellesutgifter vert meint samtlege utgiftèr vedrørande drifta, slik som eigedomsskatt, offentlege avgifter, forsikring, vedlikehald medrekna framtidig vedlikehald, administrasjonsutgifter.

§ 6 Ansvar for fellesutgifter.

For sameige sine fellesutgifter er den einskilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Den andre sameigaren har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følge av sameigeforholdet i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

§ 7 Sameigarmøtet.

Sameigarmøtet er sameige sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøte er alle seksjonseigarane.

§ 8 Ordinært sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styreleiaren med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel.
På dette møtet skal handsamast

a) Val av møteleiar

b) Handsame og godkjenne årsrekneskapen.

c) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalingar til dekning av fellesutgifter.

d) Val av styreleiar.

§ 9 Ekstraordinært sameigarmøte.

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når ein av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.
Innkallinga skal innehalde sakliste.

V E D T E K T E R

f o r

BUSTADSAMEIGET GNR. 18 BNR. 94 I VOLDA

§ 1 Eigedomen.

Eigedomen gnr. 18 bnr. 94 i Volda er delt i 4 eigarseksjonar.
For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 11.12.01.

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal og garasje/biloppstillingsplass på fellesareal i samsvar med skisse der uteareal og garasje/biloppstillingsplassen er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Føremål.

Føremålet med sameige er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Bruk av eigedomen.

Den einskilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.
Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsettast vanlege ordensreglar for eigedomen.

§ 4 Vedlikehald.

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

Utskriftsdato: 27.09.2026

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.**	18	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Engesetgeila 5B, 6102 VOLDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

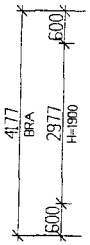
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

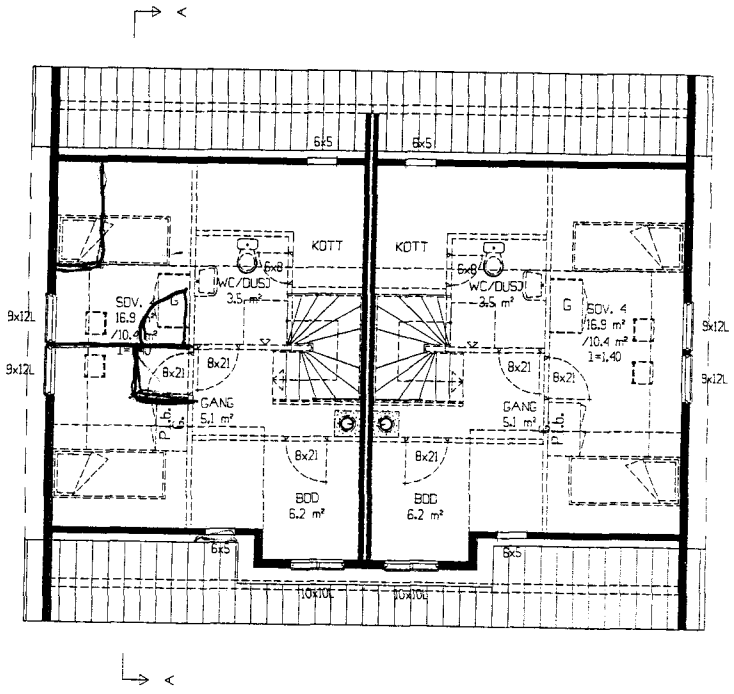
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

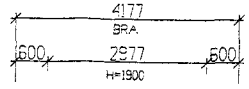
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

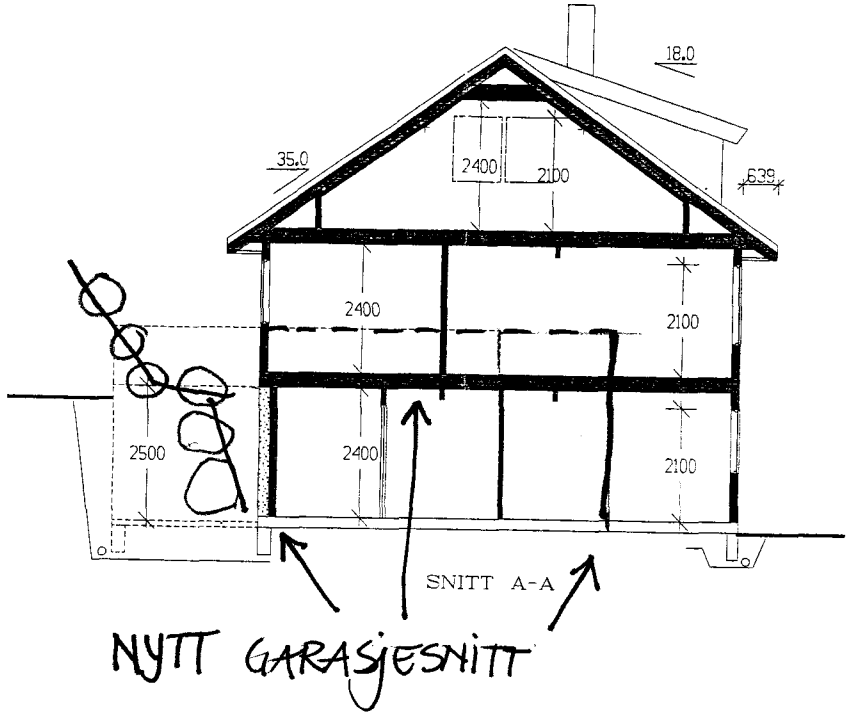
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.









SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

VOLDA KOMMUNE

Saksnr. 2007/1768	Avd. KOB
Løpenr.	Shs. RW
11 OKT 2007	
Arkivdel: BYGG	
Klassering P: 18/194	
Klassering S:	

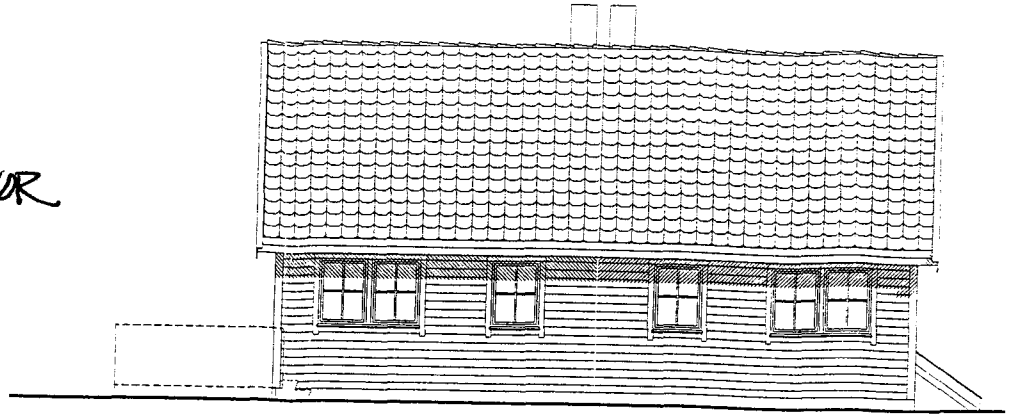
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS		MALESTOKK	DATO 16.03.01
BYGGEPLASS : NEDREFLOMMEN, SEKSJON 1 OG 2, VOLDA		1:100	TEGN. BS.
TEGN.TYPE : PLAN/SNITT			KONTR.

NORhus ØRSTA AS

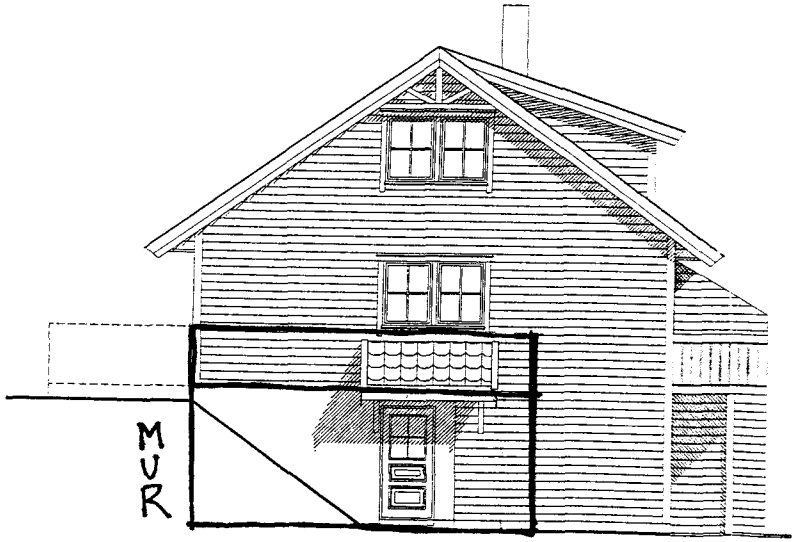
ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORSK BYGGPLAN AS	VELSVIK	TL16	19979
HUSTYPE 2 MANNSBOLIG M/INNG. I U.ETG.		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES AV NOEN UTEN RETT TILLATELSE FRA EIER.

GARASJEN ER TEIKNA PÅ DEI ORGINALE HUSTEIKNINGANE.
OVERBYGG OVER EKSISTERANDE DØR MÅ RIVAST, OG DØR FLYTTAST
NATURSTEINSMUR I BAKKANT.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS		MÅLESTOKK	DATO 16.03.01
BYGGEPLASS : NEDREFLOMMEN, SEKSJON 1 OG 2, VOLDA		1:100	TEGN. BS.
TEGN.TYPE : FASADER			KONTR.

NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORSK BYGGPLAN AS	VELSVIK	TL16	19981

HUSTYPE 2 MANNSBOLIG

MYNDG. I UETG.

BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

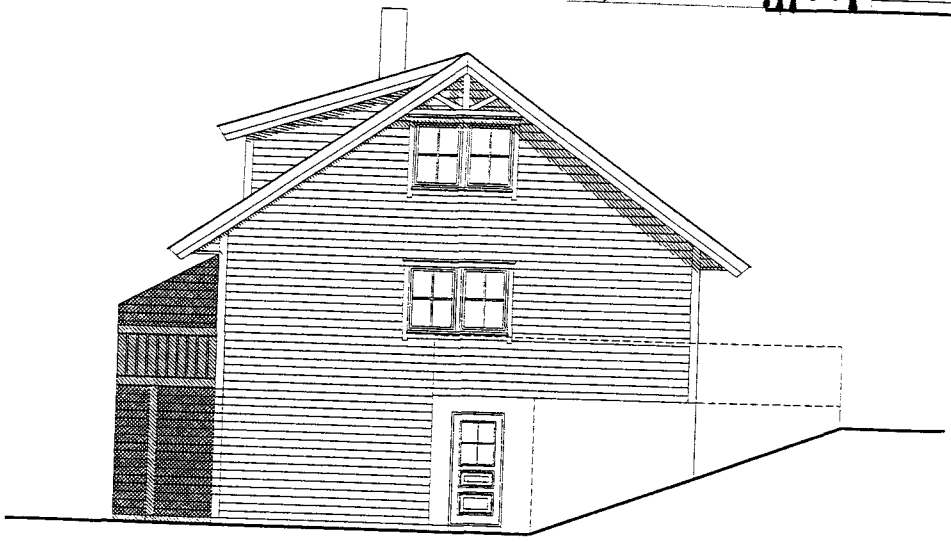
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

GARASJEN ER TEIKNA PÅ DEI ORGINALE HUSTEIKNINGANE. OVERBYGG OVER EKSISTERANDE DØR MÅ RIVAST.

5A



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS		MÅLESTOKK	DATO 16.03.01
BYGGEPLASS : NEDREFLOMMEN, SEKSJON 1 OG 2, VOLDA		1:100	TEGN. BS.
TEGN.TYPE : FASADER			KONTR.

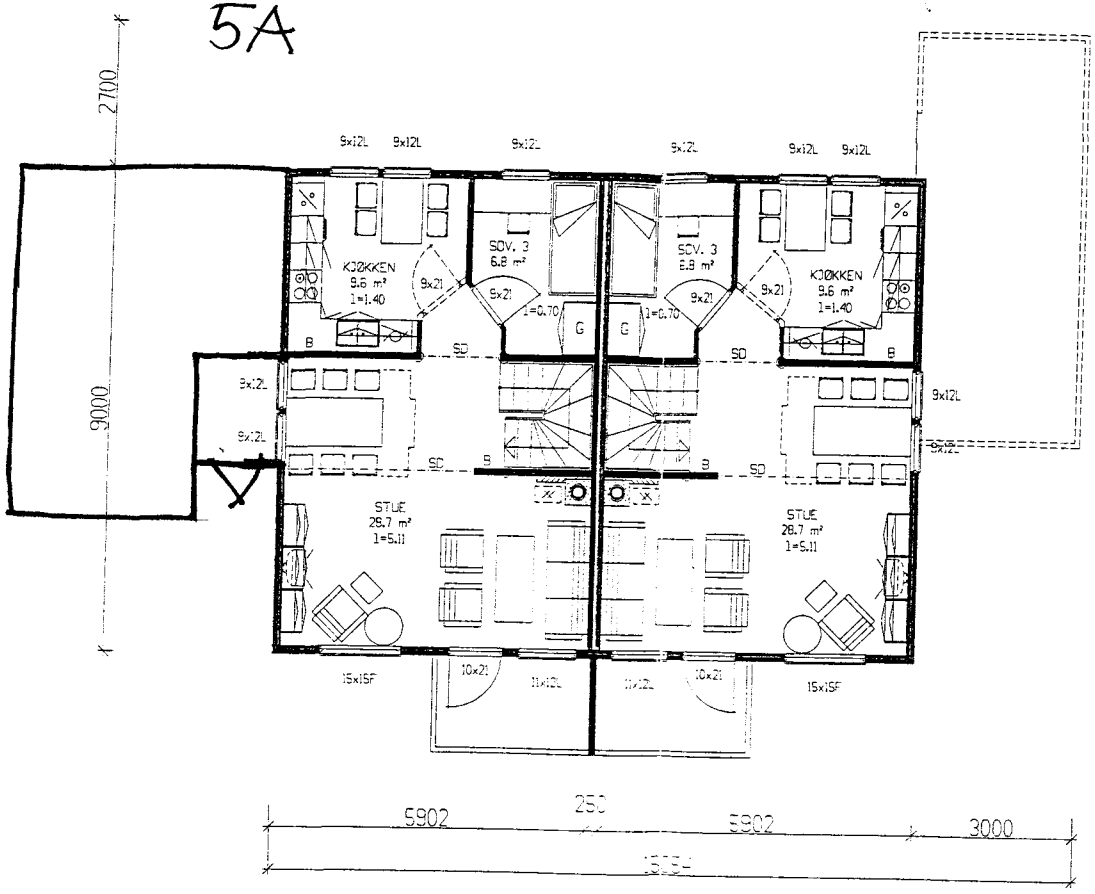
NORhus ØTSSTA AS

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORSK BYGGPLAN AS	VELSVIK	TL16	19980
HUSTYPE 2 MANNSBOLIG		BEARBEIDET AV	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES BENYTTES ELLER GJENGIS UTEN AVTALE OG RETTIGHETER

NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

5A



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

PR. LEILIGHET

	BRA	F	BA
KJELLER/JETG.	47.97 m²	0.5	23.98 m²
NETASJE	49.86 m²	1.0	49.86 m²
LOFT/3.ETG.	23.99 m²	0.6	14.39 m²
SUM	121.82 m²		88.23 m²

GRUNNFLATE = 126.1 m²

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS		MÅLESTOKK	DATO 16.03.01
BYGGEPLASS: NEDREFLOMMEN, SEKSJON 1 OG 2, VOLDA		1:100	TEGN. BS.
TEGNTYPE: PLAN			KONTR.

NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORSK BYGGPLAN AS	VELSVIK	TL16	19977

HUSTYPE: 2 MANNSBOLIG
MÅLING: I UETG.

BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Møte i sameiget Engestegeila 5

Møtedato 19.09.25.

Til stades frå styret:

Håvard Åberge Nes, seksjon D

Runa Bakke , seksjon C

Kriss Arvesen, sekjon B

Doris Vågen, seksjon A

I tillegg var desse til stades

Arne Heggen (A), Linn Rise Johnsen (B) og Ingrid Festø (D)

Saker:

1: Bøketreet hos Engesetgeila 3: Vi er einige om å gje uttrykk for bekymring for at treet er så stort og står nær vår eigedom og hus. Det er ikkje ønske om å fjerne treet, men å kutte høgda og tynne det. Også å sjekke sikkerhet mtp kvalitet på treverket. Spørsmål om dei har forsikring i tilfelle skade oppstår. Arne vil ta opp saka munnleg i fyrste omgong. Alt etter respons kan det vere aktuelt med skriftleg bekymring, evnt. sende saka til forliksrådet. Runa vil sjekke våre rettigheiter med forsikringsselskapet vårt (Gjensidige).

2: Skråning: Vi er einige at dette ventar til våren. Ynskje om å skaffe meir jord, plante div. bærbusker og evnt. plantekasser.

3: Asfaltering: Det er avklart at NCC som skal asfaltere kommunal veg ikkje har moglegheit til å asfaltere private vegar. Vi må difor innhente anbod på asfaltarbeid og grunnarbeid som må gjerast for å klargjere asfaltering. Det er ønske om å redusere areal til asfaltering ved å bruke nokre meter framfor seksjon A og B til beplanting. Diskusjon ift. behov for gjesteparkering. Behov for å teikne forslag og diskutere løysing før vidare innhenting av anbod. Håvard vil ta ansvar for anbod. Felles ansvar for å lage teikning.

4: Seksjonering. Denne saka må vi ta opp seinare, ingen avklaring enno.

Pr. 19.09. har vi ca 11.500 på konto.

Referent Doris

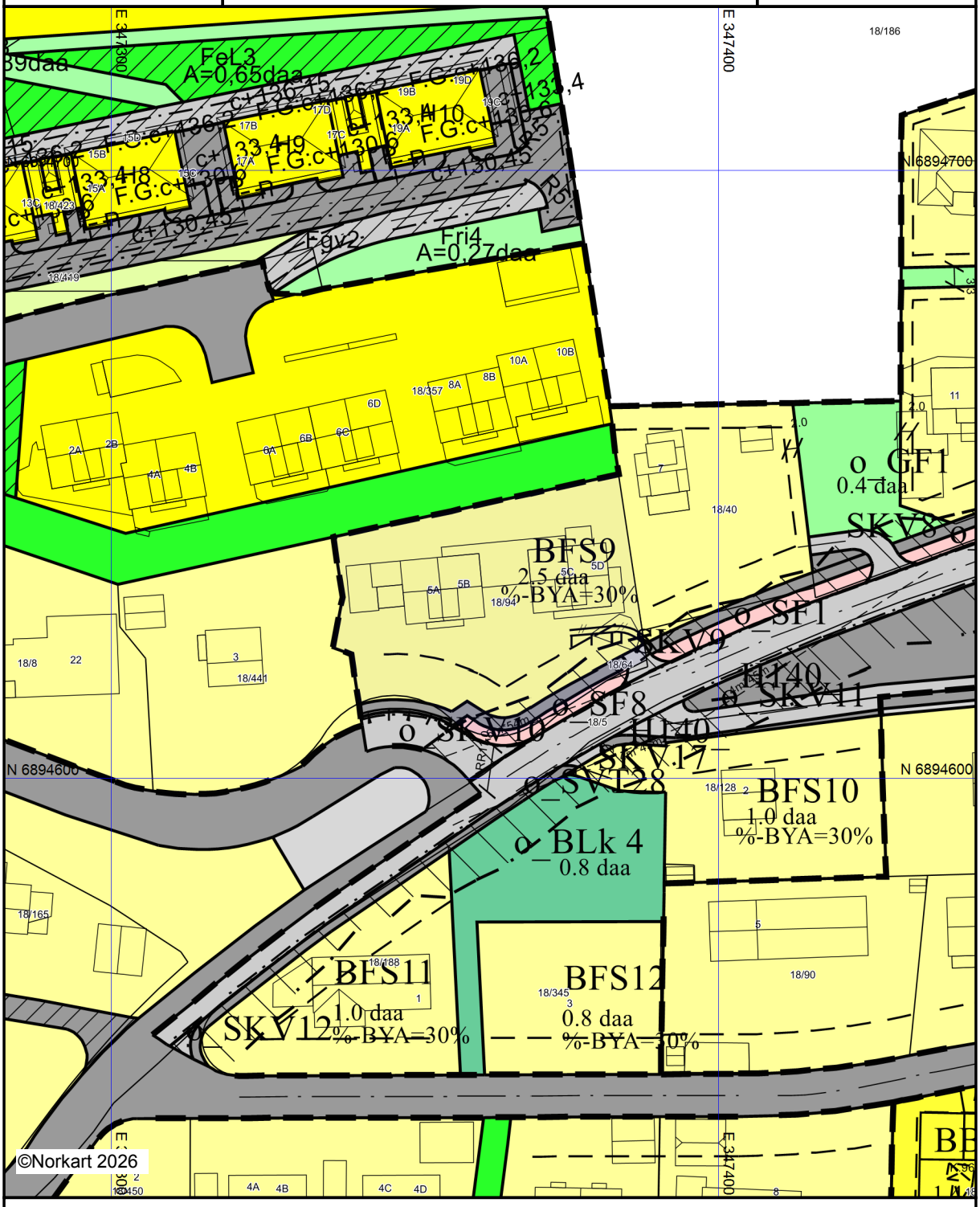
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/94/0/2
Adresse: Engesetgeila 5B
Utskriftsdato: 27.09.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Offentleg barnehage

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
- Friområde
- Turveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn
- Felles gardsplass

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - blokker
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrense
- Byggjelinje
- Planlagt busetnad
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Protokoll frå sameigemøte 20. nov 2025

Til stades:
Frå styret
Doris - 5A
Kris, forfall. Linn møtte for 5B
Runa - 5C
Håvard - 5D

Saker:

1. Forsikring

Vi bytter til Sparebank1 (Fremtind) med eigenandel kr. 10.000.

2. Fastsette beløp fellesutgifter

Kr. 2.500 pr. månad f.o.m. nov og fram til vi har bygd opp buffer på kr. 50.000. Då tek vi ned fellesutgiftene til eit beløp som dekker dei faktiske utgiftene. Ved skifte av forsikring og dagens beløp på kommunale avgifter, ser dette ut til å verte ca. kr. 1.700.
(sjå også rekneskapsarket)

3. Vidare framdrift bøk hos nabo

Vi tek ikkje initiativ til møte før etter jul. Men dersom Kaja og Øyvind sjølve tek kontakt og ønsker møte, vil vi møte dei på det.

Vi drøfta kor vidt det er aktuelt at sameiget skal gå til forliksrådet. Dette er det ikkje alle i sameiget som ønsker. Dersom sameiget skal gå til forliksrådet må alle i styret i sameiget vere samde om dette.

Eventuelt:

Kan vere nyttig at alle har tlf. til Kaja og Øyvind:

- 91801735 - Kaja
- 92238244 - Øyvind

Runa
ref.

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

Utskriftsdato: 27.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Engesetgeila 5B, 6102 VOLDA								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016005
Navn	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** 1 613 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #15 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 613 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 613 m^2 **KPHensynsonenavn** 2014004 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014004
Navn	Urbakkfoten
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1208/F%c3%b8resegner_gjeldande.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** SKV9
	Delareal 145 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_1
	Delareal 30 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF8
	Delareal 1 507 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BFS9
	Delareal 66 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT19

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Urbakkfoten endra
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 94, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	1577	Volda
Adresse:				
Veiadresse:	Engesetgeila 5 B, gatenr 2300	**Grunnkrets:**	407	Engeset - Klepp
(fra bruksenhet)	6102 Volda	**Valgkrets:**	2	Øyra
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8020101	Volda
		Tettsted:	6071	Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.01.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 612,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/18/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1577/18/94/0/1	0,0
			Mottaker	1577/18/94/0/2	0,0
			Mottaker	1577/18/94/0/3	0,0
			Mottaker	1577/18/94/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.01.2002	Avgiver	1577/18/94	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/18/94/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engesetgeila 5 B	Bolig	122,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	55,0	Rammetillatelse:	25.03.2001
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:	23.05.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	30.05.2005
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20638451			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			48,0		48,0				
H01	1		65,0		65,0		20,0		20,0
L01			24,0		24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

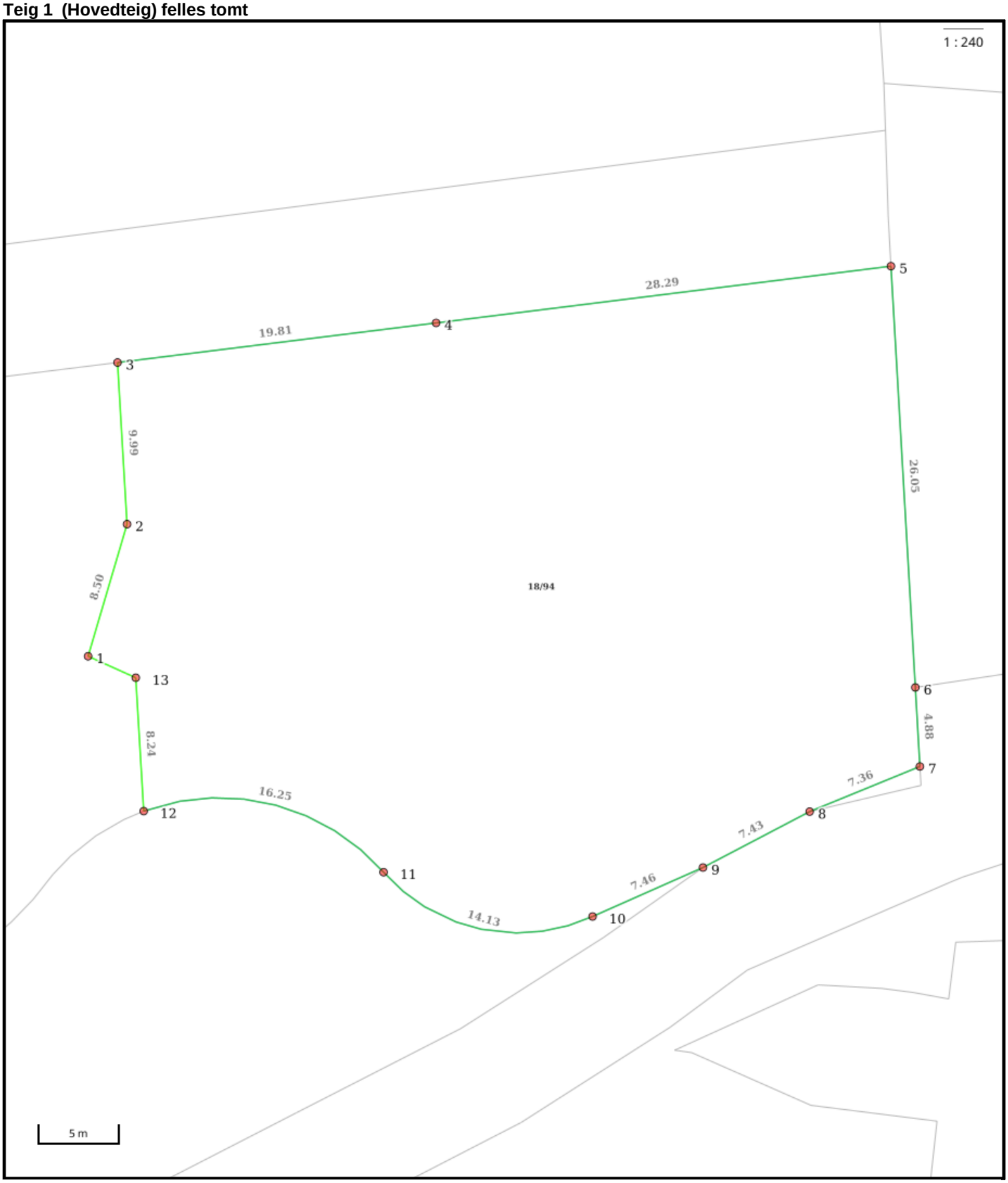
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 612,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 894 621,51	347 336,38	8,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 894 629,85	347 338,02	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 894 639,73	347 336,51	19,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 894 643,99	347 355,86	28,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 894 650,08	347 383,49	26,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 894 624,33	347 387,40	4,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 894 619,50	347 388,13	7,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 894 616,09	347 381,61	7,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 894 612,05	347 375,38	7,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 894 608,41	347 368,87	14,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	11,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 894 609,93	347 355,78	16,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	-13,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 894 612,31	347 340,68	8,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 894 620,46	347 339,44	3,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

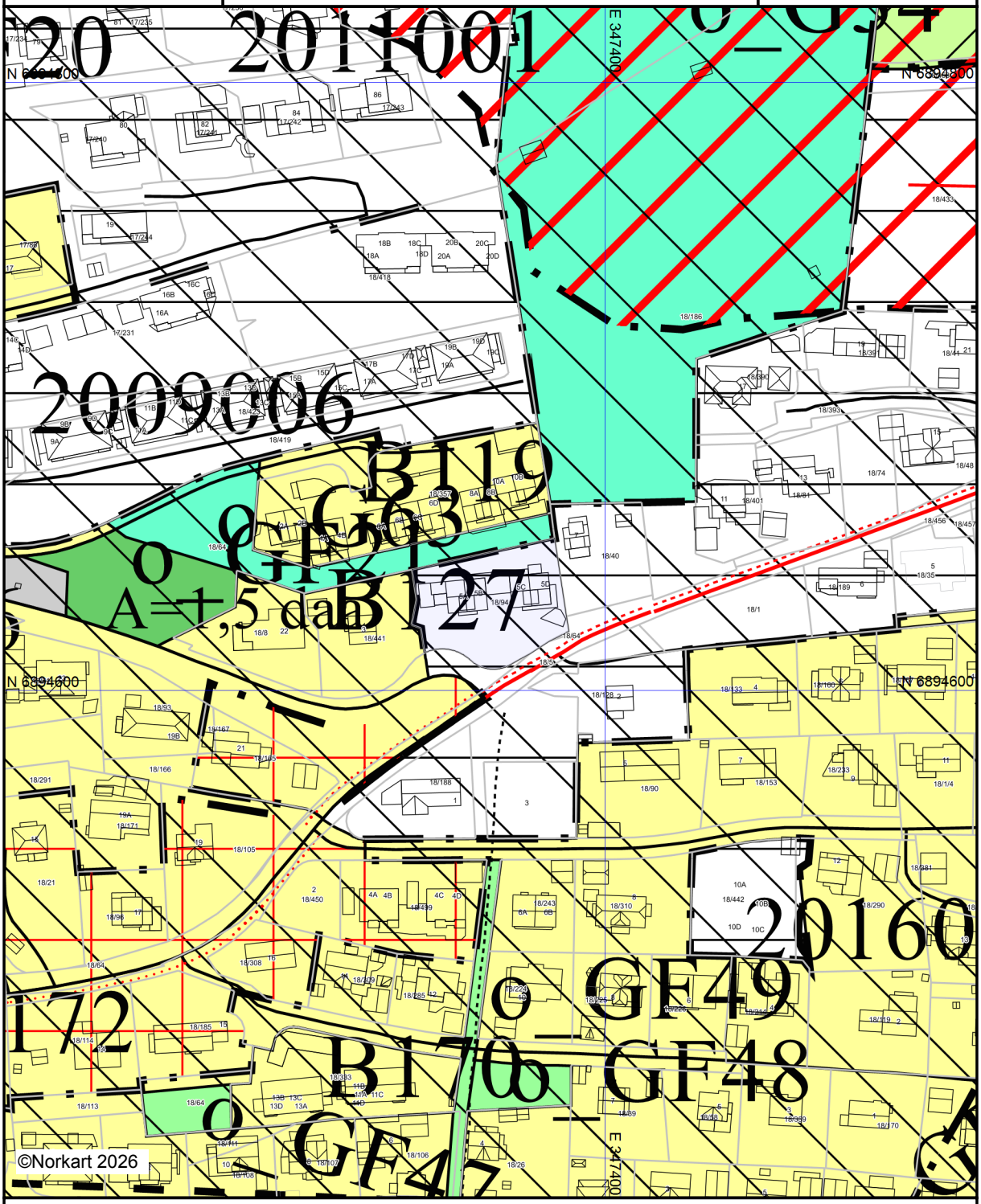
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/94/0/2
Adresse: Engesetgeila 5B
Utskriftsdato: 27.09.2026
Målestokk: 1:2000

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(

- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

- Blågrøntstruktur - noverande
- Friområde - noverande
- Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11·

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging for regulering etter PBL - framtic
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei:

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200

- Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

- Faresonegrense
- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Bandleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
- Gangveg - noverande
- Gangveg - framtidig
- Farled - noverande
- Abc Påskrift områdenamn
- Abc Påskrift areal

Områderegulering for URBAKKFOTEN

PlanID:	Godkjenningsdato:	Godkjent av:
1519 -2014004	30.11.2017	Volda kommunestyre
Arkivsaknr. 2014/1344	sak PS 122/2017	

Utarbeidd av : Volda kommune
Dato: 20.04.2016
Revidert: 1.06.2017
Revidert 1.09.2017

For rådmannen

e.f.m.

VOLDA KOMMUNE UTVIKLING

Per Heltne
planleggar

REGULERINGSFØRESEGNER
tilknytt reguleringsplan for Urbakkfoten

§1. GENERELT

§1.1. Gyldigheitsområde
Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Føresegnene og plankart gjeld i tillegg til generelle krav i plan- og bygningslova.

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

§1.3. Andre bestemmelsar
Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§1.4. Arealbruksføremål
Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med Pbl. §§ 12-5 og 12-6 til følgjande føremål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)
- 1111 Bustader – frittliggande småhus; BFS
- 1112 Bustader – konsentrert småhus: BKS
- 1610 Leikeplass – BLK

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)
- 2011 Køyreveg, offentleg; o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5
- 2011 Køyreveg, felles; f_skv13
- 2012 Fortau, offentleg; o_SF
- 2015 Gang- og sykkelveg, offentleg o_SGS
- 2018 Anna veggrunn, tekniske anlegg
- 2019 Anna veggrunn, grøntareal
- 2082 Parkeringsplassar SPP
- angitt samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med natur og friluftsformål

Grøn struktur (Pbl §12-5 nr. 3)
- 3031 Turdrag
- Turveg
- 3040 Friområde

Omsynssoner (Pbl §12-6)
- Sikringssone for frisikt H_140
- Gul støysoneH_220 - jf T-1442
- Flaumfaresone H_320
- Ras- og skredfare

§2. AREALBRUK
§2.1. Fellesføresegner

a) Bygningar skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist i plankartet. Plankart og føresegner er bindande for plassering og utforming av bygningar, vegsystem samt plassering/utforming av leikeplassar og friområde.
Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygg/anlegg. Det skal leggast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal. Ved søknad om byggeløyve skal det ligge føre teikningar eller anna visualisering som viser bustadbygg og garasje si plassering i terrenget og i høve til kringliggande bygningar.

b) Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne sår i terreng skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. I tilfelle der det førekjem utgravne massar skal desse leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande. Ved varige opne utgravingar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 2,5 m, bør det etablerast støttemur.

c) Der tomt eller leikeareal grensar til fjellskjering med fallhøgde over 1 m skal topp fjellskjering sikrast med gjerde i høgde 1,2m. Gjerde skal vere slik forma at det hindrar klatring, jf. elles krav i TEK10.

d) Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det tillatast oppført støttemur i eigedomsgrensa.

e) Høgde og utforming av gjerde og støyskjerm mot veg skal godkjennast av kommunen. Det skal som hovudregel nyttast natursteinsmurar mot offentleg veg/fortau. Murar må avbøyast frå veg i samsvar med fastsette siktgrenser og i høgde tilpassast vilkår om fri sikt.

f) Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet. Terreng, gjerde og hekkar langs gater skal ha lik utforming og materialbruk i same gatelinje.

g) Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter.

h) Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.

i) Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

j) Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

§2.2. Bebyggelse og anlegg, PBL. §§12-5 NR.1 OG 12-7

2.2.1 Frittliggande småhus

a) Innan områda BFS1 – BFS13 skal det kunne førast opp frittliggande småhus med utleigedel/sekundærhusvære med tilhørande anlegg som garasje, bud og liknande.

b) Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er vist på plankartet. Bygningar vert tillate oppført med mønehøgd inntil 9 m og gesimshøgd inntil 6 m.

c) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "prosent bebygd areal" (%BYA) slik:
Område BFS1- BFS13: max BYA = 30%

d) Innafor BFS1 –BFS13 skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining - minst ein av desse skal vere i garasje, carport eller parkeringskjellar

e) I område merka BFS skal garasjar ikkje byggjast større enn 50 m2 BYA og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m og mønehøgd ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillete med ark på garasje. Garasje oppført vinkelrett på veg skal plasserast min. 5 m frå regulert vegkant. Garasje med innkøyring parallelt med veg skal ha avstand 1.0 m frå regulert trafikkareal.

f) Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve til terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg.

g) Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal. Ved søknad om byggeløyve skal det ligge føre situasjonsplan, teikningar og eventuell anna visualisering som viser bustadbygg og garasje si plassering i terrenget og i høve til kringliggande bygningar, avkøyrsleordning og internt vegsystem.

2.2.2 Konsentrerte småhus

a. Innan BKS1 – BKS3 skal det kunne førast opp konsentrerte fleirmannsbustader med tilhørande anlegg som garasje, bod og liknande.

b. Areala er flateregulert, jf plan og bygningslova §12-2. med krav om detaljreguleringsplan etter reglane i PBL § 12-3 før utbygging.

c. Grad av utnytting for areala er fastlagt ved "bebygd areal" (BYA) slik:
Område BKS1 – BKS3 : Max % BYA = 40%
Bygningar tillatast oppført med maksimal mønehøgd på 9 meter og maksimal gesimshøgd på 6,5 meter.

d. I områda skal det settast av 2 parkeringsplassar pr. bueining. Ein av desse skal vere i garasje eller carport. Garasjar skal som hovudregel organiserast som felles garasjeanlegg.
Unntaksvis kan frittståande garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m².
Parkering kan også dekkjast ved felles parkeringsplass/-kjellar.
Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m og mønehøgd ikkje over 4.5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.
Garasje oppført vinkelrett på veg skal plasserast min. 5 m frå regulert vegkant. Garasje med innkøyring parallelt med veg skal ha avstand 1.0m frå regulert trafikkareal.

e. Før utbygging av områda BKS1 –BKS3 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for områda i samsvar med PBL § 12-3.
Ved utarbeiding av plan skal det avsettast areal for småbarnslekeplassar innan for områda. Leikeplassane skal plasserast, utformast og utstyrast i samsvar med kommunen sine retningsliner for leikeplassar med minimum:
- reiestativ, sandkasse, bord og benk og noko fast dekke.
- plassane skal vere ferdige med føresett utforming og utstyr før bustadane på området vert tekne i bruk.

2.2.3 **Leikeplass**

a. Leikeplassane f_BLK1, f_BLK2 , f_BLK3, f_BLK4 og f_BLK5 skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald, minimum med reiestativ, sandkasse, benk og noko fast dekke. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.
Utafor den opparbeidde delen av leikeplassane skal eksisterande vegetasjon så langt som muleg bevarast. Leikeplassane kan gjerdast inne.

b. Det skal utarbeidast situasjonsplan for opparbeiding av leikeplassane.

c. Nødvendig opparbeiding/arrondering og tilkomst til areala skal gjennomførast samtidig med utbygging av feltet. Ved opparbeidinga skal det leggast særleg vekt på god tilkomst frå offentleg veg.

d. Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast.

§2.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §§12-5 NR.2 OG 12-7

2.3.1 Trafikkområde

a) I trafikkområde skal det som vist i situasjonsplanen byggast
- Køyreveg, - Fortau, - Gang-/sykkelveg

b) I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til annan veggrunn samt vegskjeringar og fyllingar. Vist skråningsutslag på plankart kan endrast som følgje av detaljprosjektering.

c) O_SKV1-5 er offentlege vegar. Lengde- og tverrprofilar som følgjer som illustrasjon til planen er rettleiande jf. teikningane (2279-c 101 til c-211), (1980 - c102 og U102)

d) Samleveg o_SKV1 skal ha fartsgrense 40km/t og fotgjengarfelt som skal etablerast ved ca. profil 600, profil 870 og profil 1125, skal vere oppheva.

e) O_SKV 2- 4 og veg O_SKV5 skal ha fartsgrenseskilting med 30 km/t.

f) Fortau langs offentlege vegar skal vere oppheva.

g) F_SKV13 er felles veg for tilgrensande bustadområde.

h) Ved utbygging av o_SKV1 skal støyskjermingstiltak med oppsett av støyskjerm langs eigedomane gbnr 18/189 og 18/36 gjennomførast slik det går fram av plankart og situasjonsplan i planomtale. Det skal vidare gjennomførast fasadeisolering av 2.etg i vegg mot nord i bustaden på gbnr 18/36 for å sikre støynivå innandørs i 2. etg i samsvar med retningslinene i T-1442.

2.3.2 Gang- og sykkelveg.

a) O_SGS er offentleg gangveg mellom Engesetgeila og Øvrevegen.

2.3.3 Parkeringsplassar.

a) O_SPP er planlagt som offentleg parkering og kan nyttast som utvida gjesteparkering og i forbindelse med bruk av friluftsområda i og nord for planområdet

2.3.4 Angitt samferdsleanlegg og /eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angitt hovudformål

Området er avsett areal til avskjeringskanal for bortleiing av overvatn frå ovanforliggande område til utlaup i Gjølelva. Det skal her opparbeidast avskjerande overvasskanal med vedlikehaldsveg.
Arealet skal også vere del av tilgrensande friluftsområde og gje høve til ferdsel og tilgang til ovanforliggande skog-, natur og friluftsområde og etablert turveg/skogsveg.
Skjeringar og fyllingar skal tilsåast og revegeterast med stadeigen vegetasjon.
Overvasskanalen skal opparbeidast før eller samtidig med utbygging av bustadfeltet.

§2.4. Grønstruktur, pbl. §§12-5 NR.3 OG 12-7

2.4.1 Turveg

a) Offentleg turveg o_GT1 - 3 er del av eksisterande turstinett i grøntkorridoren langs Gjølelva. Stiane skal haldast vedlike og utbetrast i utbyggingsperioden for bustadfeltet og ved eventuell forebygging av elva.

2.4.2 Friområde

a) Friområde o_GF1 - o_GF6 er planlagt som offentleg friområde.

b) Innanfor o_GF1 - o_GF6 er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken som friluftsområdet. Innanfor områda er det ikkje høve til anna tiltak enn enkelt vedlikehald på eksisterande stinett gjennom området. Nødvendig skjøtsel av skog og ev. førebygging av elva som del av sikringstiltak mot flaum/skred vil vere tillate.

c) Stiar må leggast skånsamt i terrenget for i størst muleg grad å unngå uheldige terrenginngrep. Ved opparbeidinga skal ein sjå til at tilknyting mellom tursti og vegar vert tilordna på ein bruksmessig og estetisk god måte. Skjering og fyllingar må tilsåast og beplantast med stadeigen vegetasjon, og naturleg vegetasjon skal i størst muleg grad takast vare på.

d) Ved tiltak for flaumsikring i og ved Gjølelva skal det utarbeidast situasjonsplan som viser korleis dette påverkar friområda og korleis desse skal ivaretakast etter utbygginga med gjennomgåande tursti.

§3. Omsynssoner, pbl. §12-6
§3.1. Sikringssoner

3.1.1 Frisikt
Frisiktsonene merka «H140» i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå.

§3.2. Støysoner
3.2.1 Gul støysone
Innanfor områda merka H220_1-2 er det ikkje høve til å føre opp bustad eller etablere hovuduteplass utan at det er etablert nødvendig støyskjerming . Jf rundskriv MD 1442.

§3.3. Faresoner
3.3.1 Flaumfare
Innanfor område merka H310 og H320 er det ikkje høve til oppføring av bygg eller å etablere leikeplass i samsvar med plan, før naudsynte tiltak som fylgjer av flaumsikringsrapport for Gjøleva er gjennomført.
(Jf. Multiconsult -rapport 130544 -kartlegging av flomfare og flomtilpassingstiltak i Melshornsida (Gjølelva, Orgylelva og Helteelva - (forslag til flomtilpassingstiltak basert på 200-års flaum med 40% klimapåslag)).

3.3.2 Skredfare avklaring
Innanfor område H310 og H320 er det ikkje høve til oppføring av bygg eller etablering av leikeplass i samsvar med plan, før det gjennom rettsleg bindande føresegner, er sikra at det i avsett areal - Oppl.restriksjonsomr.1 - i overkant av utbyggings-området Urbakkfoten, ikkje vert sett i verk nedhogst av skog eller graving i terrenget som kan bidra til at løsmassedekket vert svekka.
(Jf. Multiconsult rapport "Håmyra, Volda - dok.kode 418800-RIGberg-NOT-001")

§4. Fellesføresegner

§4.1. Rekkefølgje, Pbl. §12-7 nr.10

a) Ny avskjeringskanal i område o_SAA må vere etablert før bygging av bustader i planområdet vert sett i gang.

b) Før utbygging i område H10 og H20 kan gjennomførast må det gjennom rettsleg bindande føresegner vere sikra at det i avsett areal - Oppl.restriksjonsomr.1 - i overkant av utbyggings-området (Jf. kommunedelplan for Volda sentrum 2009), ikkje kan settast i gang nedhogst av skog eller graving i terrenget som kan bidra til at løsmassedekket vert svekka.
(Jf. Multiconsult rapport *"Håmyra, Volda - dok.kode 418800-RIGberg-NOT-001")*

c) Sikringstiltak langs Gjølelva må i nødvendig grad etablerast før bustader og leikeplass i faresonene merka H310 og H320 kan takast i bruk.

d) Vegar og anna teknisk infrastruktur skal vere ferdig utbygd før bustader i området kan takast i bruk.

e) Nødvendig støyskjerming må etablerast i samsvar med vedlagte støyrapport og føresetnader i føresegnene pkt 2.3.1 pkt h) som del av utbygginga av o_SKV1, og vere ferdig før denne kan ferdigstillast og opnast for gjennomgangstrafikk.

f) o_BLK1 -4 skal opparbeidast, utstyrast med leikeplassutstyr og ev. sikringsbehov skal vere etablert og ferdigstilt før bustader innanfor nye bustader i BFS1 - 6, BFS12, BFS14-15, og BKS 1-3 kan takast i bruk.

g) Tilkomst over gang/turstiane o_GTD1 og o_GTD2 skal vere ferdig før nye bustader i BFS1 - 6, BFS14-15, og BKS 1-3 kan takast i bruk.

h) For området skal det vere etablert avtale om avfallshandtering i samråd med VØR, jf Renovasjonsforskriftene §2, før utbygging kan setjast i gang. Ordninga skal vere etablert før bygningar i området vert tekne i bruk.

i) Fartsgrenseskilting og tiltak for redusert fart i samlevegen o_SKV1 til 40 km /t skal vere etablert, før vegen kan opnast for kollektivtilbod og gjennomkøyring.

j) Før o_SKV1 vert opna for gjennomkøyring og kollektivtilbod skal Kleppevegen vere utbetra til samleveg standard med fortau, og med etablert fartsgrense 40 km/t til kryss med Engesetvegen.

§4.2. Automatisk freda kulturminne

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

§ 5 Generelt.

Det er ikkje høve til, med private servituttar, å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnene. Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtekter i Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det kan kommunen tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og dei kommunale vedtektene.

0000000000000000000

Kommunens saksnr.	Side
0039/01	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 18	Bnr. 94	Festenr.	Seksjonsnr. 1-4	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse ENGESETGEILA 5A-D			Postnr. 6100	Poststed VOLDA	

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [X] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

MOTTATT VOLDA KOMMUNE
Løpe nr. 007607/05 Saksbeh. RW
30 SEPT 2005
Arkivsak nr. 02/00607
Ark.kode F 18/94
Ark.kode S
Kassasjonsår
Gradering

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[X] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: NORHUS ØRSTA AS

Dato: 29/9-05 Underskrift: P.S. Hoggen

Gjentas med blokkbokstaver: PER SIGVALD HOGGEN

Copyright NBR nr. 5167 Juli 2003 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr. G-1 | Kommunens saksnr. 0039/01

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

VOLDA KOMMUNE
Løpe.nr. | Shs
30 SEPT. 2005
Ar/Saksnr
Ark.kode F
Ark.kode S
Kvitteringsnr | Gebyr kr

Til kommune
VOLDA KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
6100 VOLDA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
18	94		1-4		

Adresse: ENGESETGEILA 5A-D | Postnr.: 6100 | Poststed: VOLDA

Foretak

Foretak: NORHUS ØRSTA AS | Organisasjonsnr.: 982 018 404

Adresse: POSTBOKS 120 VIKEGT. 5 | Postnr.: 6151 | Poststed: ØRSTA

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
700 49080	700 49099	PER SIGVALD HOGGEN	91 36 74 00

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarleg kontrollerande for utførelsen av våtromsarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato: 24.04.01

og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
29/9-05	Per S. Hoggen	PER SIGVALD HOGGEN

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr. G- 2 | Kommunens saksnr. 0039/01

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

VOLDA KOMMUNE
Løpe nr.
30 SEPT. 2005
Ar/Saksnr

Til kommune

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
6100 VOLDA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
18	94		1-4		

Adresse: ENGESETGEILA 5A-D | Postnr.: 6100 | Poststed: VOLDA

Foretak

Foretak: TØMRARSERVICE AS | Organisasjonsnr.: 979 837 682

Adresse: SNIPPA 6 | Postnr.: 6100 | Poststed: VOLDA

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
700 55910	700 55911	HENNING HELTNE	

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarleg kontrollerande for utførelsen av tømrararbeid

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 24.04.01

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

- SJEKKLISTER

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
26.09.05		HENNING HELTNE

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
G- 3	0039/01

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

VOLDA KOMMUNE
Løpe nr.
30 SEPT 2003
Sic.
Ar/Saksnr
Ark.kode D

Til kommune

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
6100 VOLDA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
18	94		1-4		

Adresse: ENGESETGEILA 5A-D | Postnr.: 6100 | Poststed: VOLDA

Foretak

Foretak: ØB RØR AS | Organisasjonsnr.: 936 606 040

Adresse: STRANDGATA 5B | Postnr.: 6150 | Poststed: ØRSTA

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
700 48480	700 48481	STEINAR OSE	

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarleg kontrollerande for utførelsen av sanitæranlegg

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan av dato: 25.04.01

og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
29.02.05	ØB RØR AS Strandgt. 5 B, 6150 ØRSTA	STEINAR OSE

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr. G- 4 | Kommunens saksnr. 0039/01

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

VOLDA KOMMUNE
Løpe nr.
30 SEPT 2005
År/Saksnr

Til kommune
VOLDA KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
6100 VOLDA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
18	94		1-4		

Adresse: ENGESETGEILA 5A-D | Postnr. 6100 | Poststed VOLDA

Foretak

Foretak: HJELLE MASKIN AS | Organisasjonsnr. 967 459 232

Adresse: BØMARKA 6A | Postnr. 6100 | Poststed VOLDA

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
		ØYSTEIN HJELLE	915 61372

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarleg kontrollerande for utførelsen av grunn- og terrengarbeid

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato 25.04.01

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
25/9-05	Øystein Hjelle	ØYSTEIN HJELLE

HJELLE MASKINLAG AS ENTREPRENØRFORRETNING

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr. G- 5 | Kommunens saksnr. 0039/01

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

VOLDA KOMMUNE
Løpe nr.
30 SEPT 2003
År/Saksnr
Arkivkode

Til kommune

VOLDA KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
6100 VOLDA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
18	94		1-4		

Adresse: ENGESETGEILA 5A-D | Postnr.: 6100 | Poststed: VOLDA

Foretak

Foretak: BYGG & BETONG AS | Organisasjonsnr.: 976 783 379

Adresse: POSTBOKS 9 | Postnr.: 6101 | Poststed: VOLDA

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
700 776 676	700 76 636	KNUT BUSENGDAL	

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarleg kontrollerande for utførelsen av betongarbeid

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 25.04.01

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

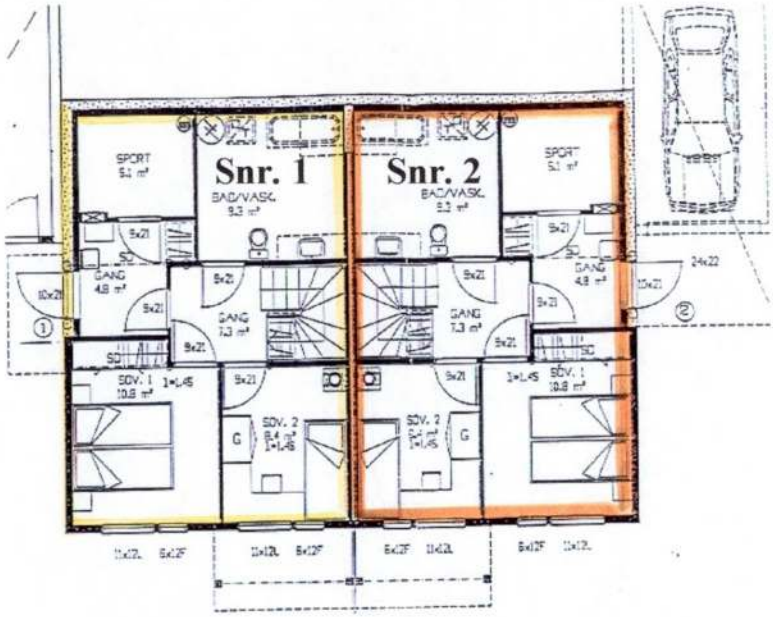
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Knut Busengdal	KNUT BUSENGDAL

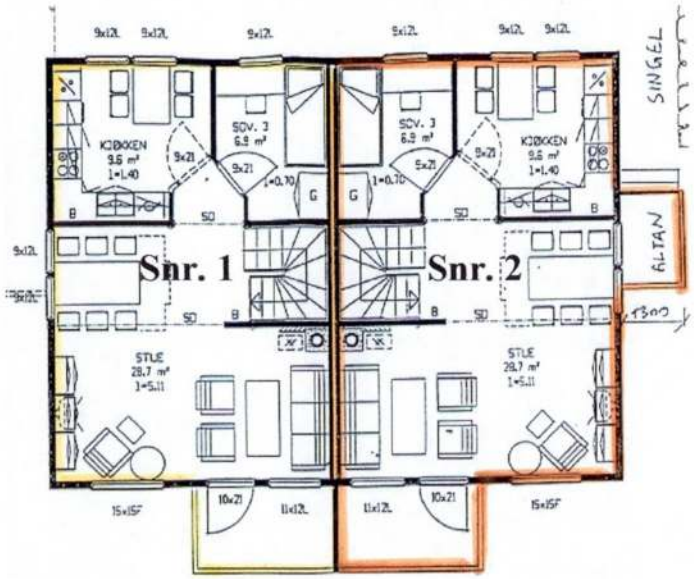
Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

HUS 1

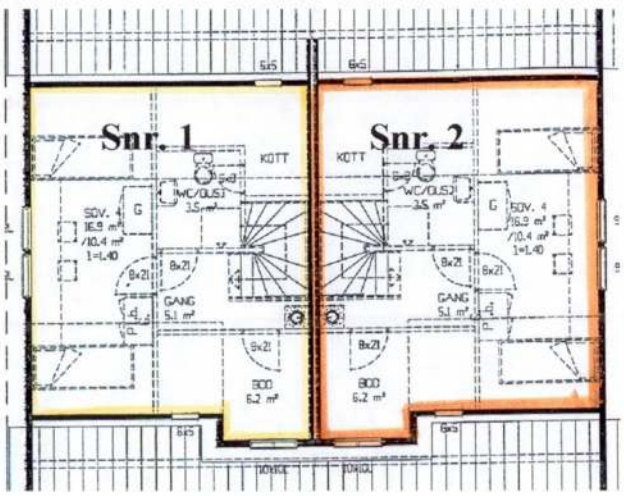
U.ETG



H.ETG

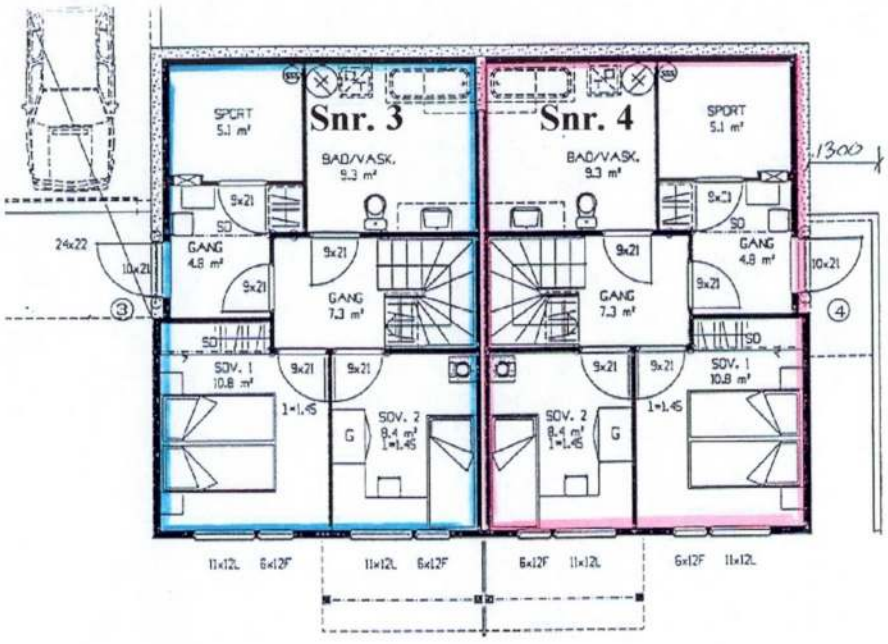


LOFT



HUS 2

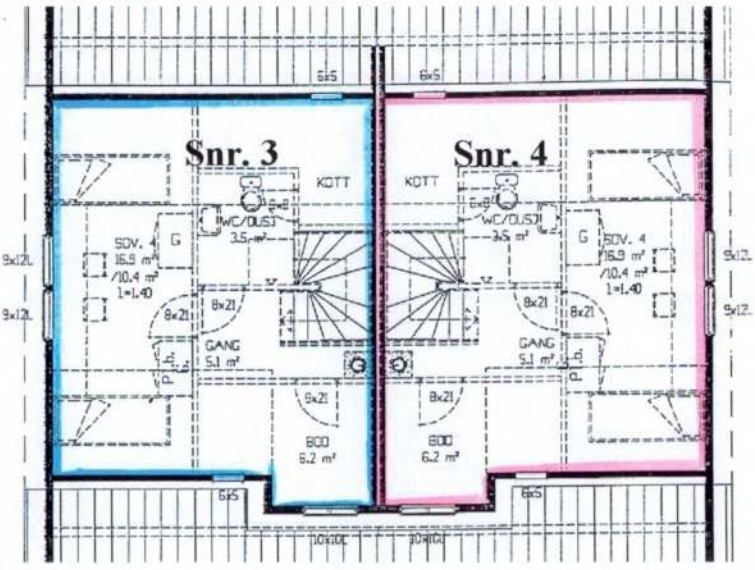
U. ETG



H. ETG



LOFT



ambita

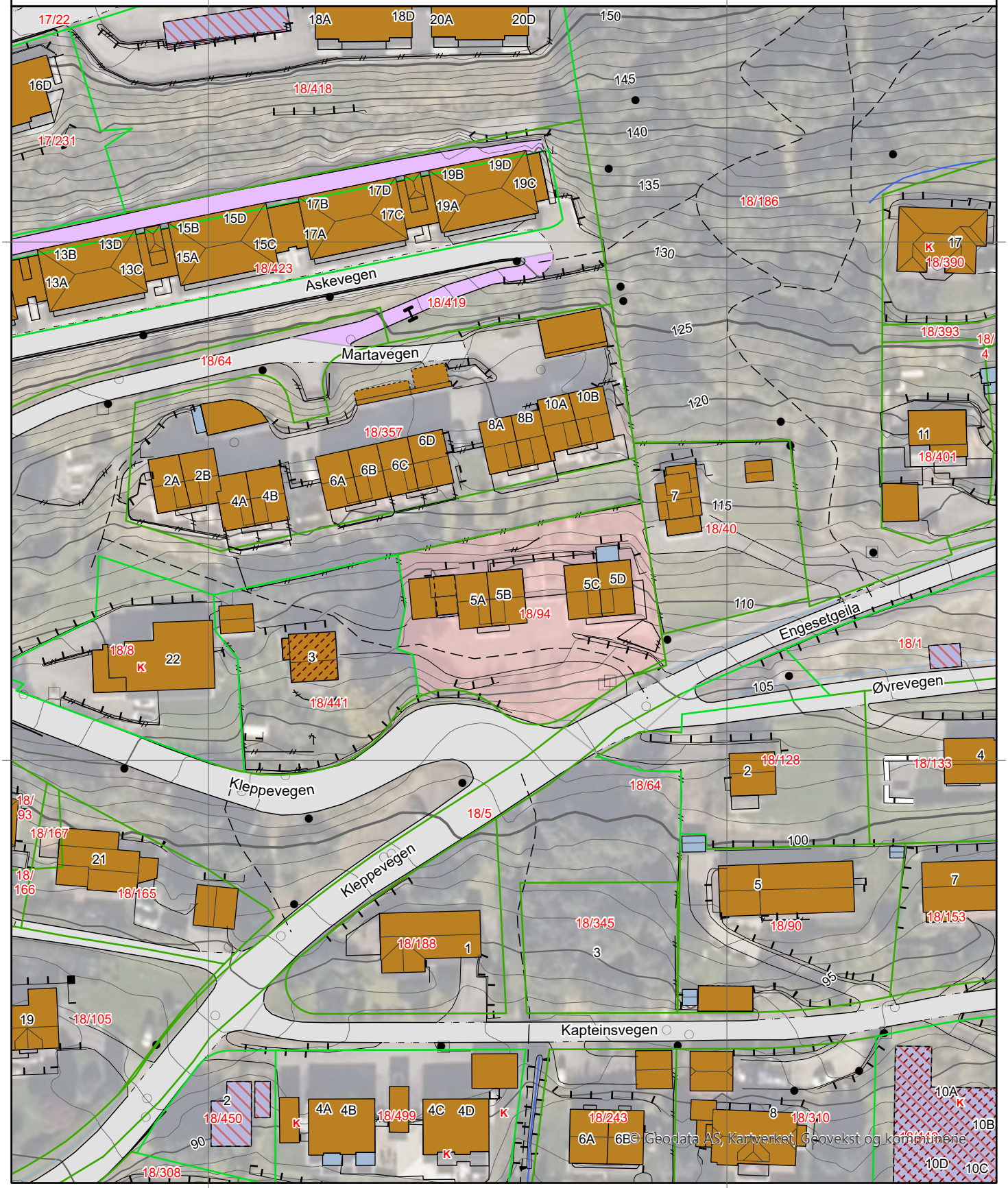
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/18/94/0/2

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 1:1000
Dato: 27.9.2026


Askevegen
Martavegen
Engesetgeila
Øvrevegen
Kleppevegen
Kleppevegen
Kapteinsvegen
18/418
18/423
18/419
18/64
18/357
18/94
18/441
18/5
18/64
18/345
18/188
18/186
18/393
18/401
18/40
18/128
18/133
18/153
18/90
18/165
18/105
18/450
18/499
18/243
18/310
18/308
18/390
18/1
18/4
18/93
18/167
18/166
17/22
17/231
18/8
18/4
18/4
18/4

ambita

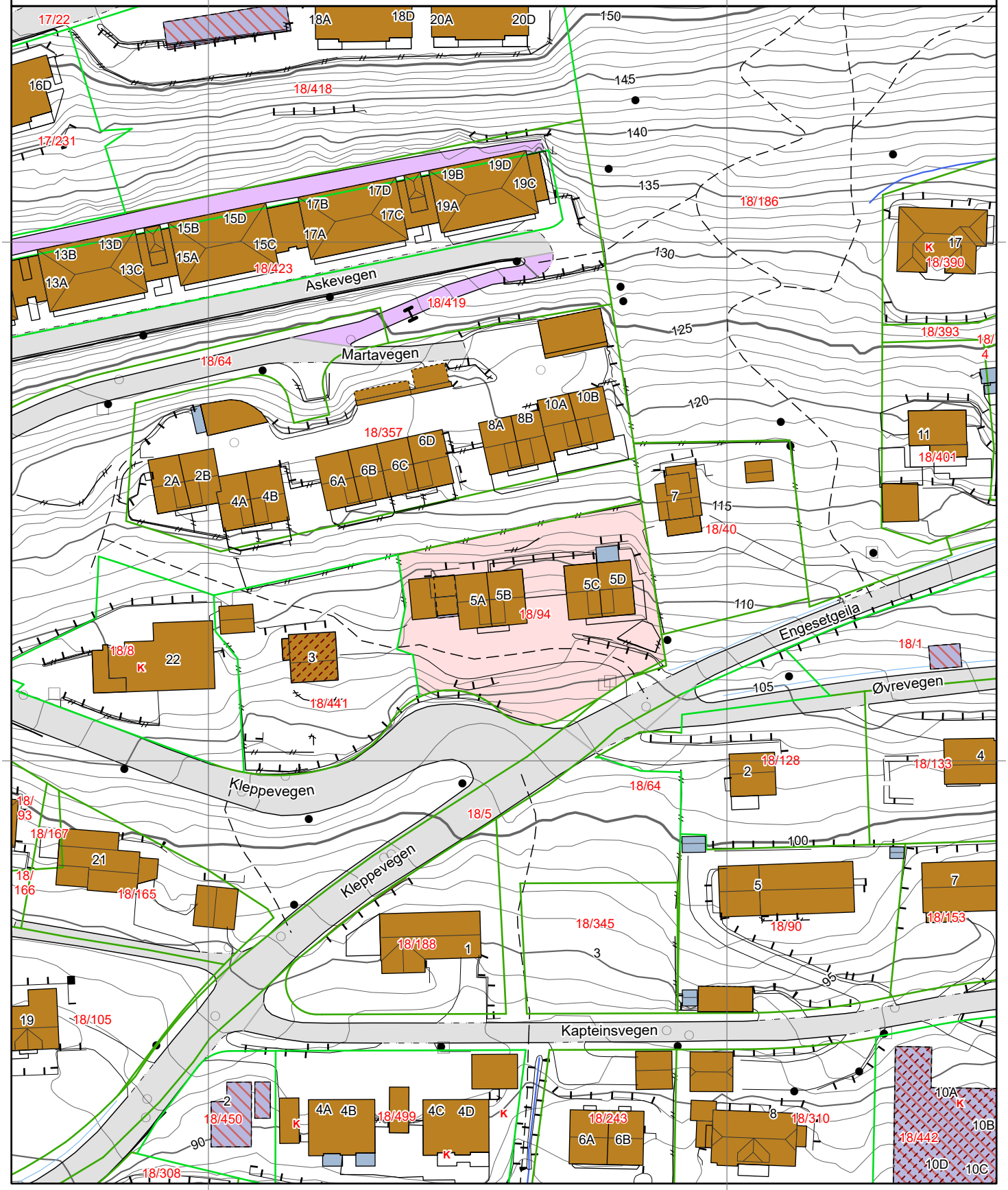
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/18/94/0/2

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 1:1000
Dato: 27.9.2026



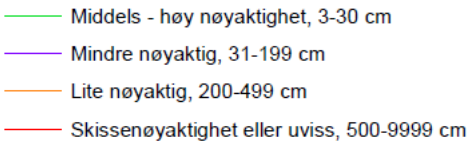
0 25 50 m

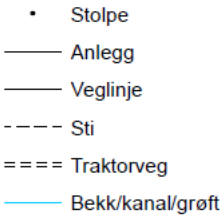
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

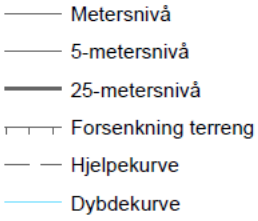


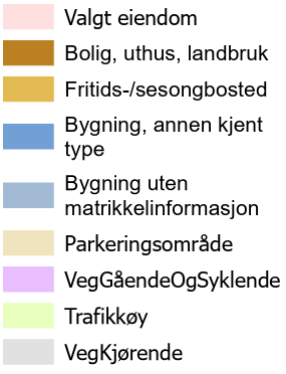
Eiendomsgrenser





Høydekurver







	Saldo pr. 20.10.26	55 051,00 kr				
Januar		Beløp				
05.01.26	Gjensidige forsikring	2 536,00 kr			**Budsjett**	
20.01.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**			Forsikring	- 21 600,00 kr
Gebyr januar		- 10,25 kr			Volda kommune (komm.avgifter)	- 51 128,00 kr
21.01.26	Fremtind forsikring	- 1 798,00 kr			Diverse uføresette, maling osv	- 10 000,00 kr
20.02.26	Fellesutgifter A,C, D	**7 500,00 kr**			**Årlege utgifter**	**- 82 728,00 kr**
23.02.26	Felelsutgifter B	**2 500,00 kr**				
23.02.26	Fremtind forsikring	- 1 800,00 kr			Pr. bueining pr. år	- 20 682,00 kr
28.02.26	Gebyr	- 4,00 kr			Pr. bueining pr. md	- 1 723,50 kr
20.03.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.03.26	Fremtind forsikring	- 1 800,00 kr				
31.03.26	Volda kommune	- 6 595,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - 1.kvartal*			
31.03.26	Volda kommune	- 6 187,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - 1.kvartal*			
31.03.26	Gebyr	- 4,00 kr				
07.04.26	Transaksjonsgebyr	- 3,00 kr				
20.04.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.04.26	Fremtind forsikring	- 1 800,00 kr				
20.05.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.05.26	Fremtind forsikring	- 1 800,00 kr				
30.05.26	Gebyr	- 4,00 kr				
01.06.26	Volda kommune	- 6 595,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - 2.kvartal*			
01.06.26	Volda kommune	- 6 187,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - 2.kvartal*			
20.05.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
30.06.26	Gebyr	- 4,00 kr				
06.07.26	Transaksjonsgebyr	- 3,00 kr				
20.07.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.07.26	Fremtind forsikring	- 1 860,00 kr				
31.07.26	Volda kommune	- 2 198,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - juli*			
31.07.26	Volda kommune	- 2 062,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - juli*			
03.08.26	Gebyr	- 3,00 kr				
20.08.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.08.26	Fremtind forsikring	- 1 860,00 kr				
31.08.26	Volda kommune	- 2 198,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - august*			
31.08.26	Volda kommune	- 2 062,00 kr	*Vatn, avløp, kloakk, feiing - august*			
07.09.26	Gebyr	- 3,00 kr				
21.09.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.09.26	Fremtind forsikring	- 1 860,00 kr				
21.09.26	Leige av lift til bøken	- 2 750,00 kr				
30.09.26	gebyr	- 4,00 kr				
05.10.26	gebyr	- 4,00 kr				
20.10.26	overførsel	1 024,00 kr	Usikker på kva dette er			
20.10.26	Fellesutgifter	**10 000,00 kr**				
21.10.26	*Fremtind forsikring*	*- 1 860,00 kr*		*ligg til forfall*		
31.10.26	*Volda kommune*	*- 1 299,00 kr*	*Reduserte kommunale avgifter resten av 2026*	*ligg til forfall*		
31.10.26	*Volda kommune*	***5 119,00 kr***	*Tilbakebetaling - kravd for høge gebyr sidan 2023*	*ligg til forfall*		

Utskriftsdato: 27.09.2026

Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

BruksenhetId	54192179	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	20638451	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Engesetgeila 5B, 6102 VOLDA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedomn	Jøtul	Jøtul F 220 (petit)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.02.2010	Tilsyn	06.07.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 54192179

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 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

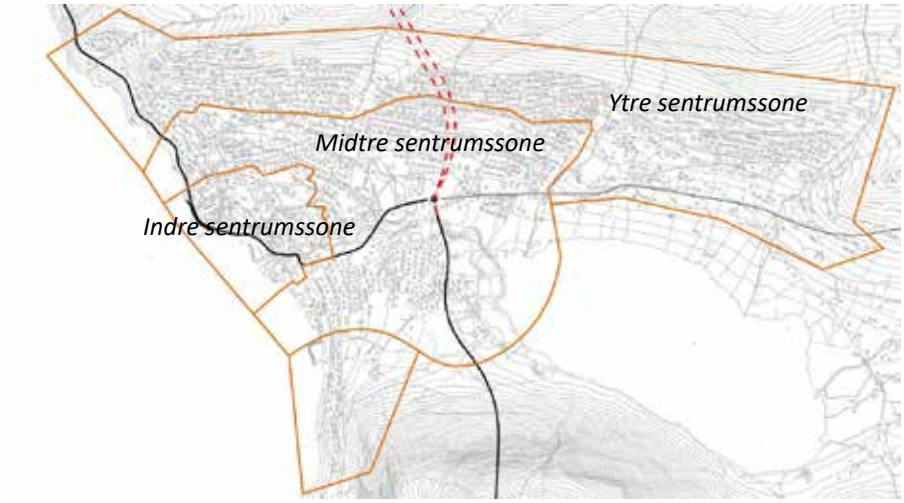
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

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. 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. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.
#15	Volda sentrum - ytre sentrumssone		Daglegvarehandel inntil 3000 m² BRA. Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus.
#16	Mork-Furene	Knutepunkt-senter	Plasskrevjande varer med min. 1000 m² BRA. Detaljhandel inntil 3000 m² BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m² BRA. Næringsareal for ulike typar verksemder med bransjevis lokalisering. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov.
#17	Lauvstad-Dravlaus	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.
#18	Folkestad	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder
#19	Fyrde	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m² BRA. 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



Returneres til

TINGLYST
30 JAN. 2002
SØRE SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 462

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1519	VOLDA	18	94		2	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.207.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 54.746,00 SYNER TIL DOKUMENTAVGIFTSLOVENS § 3. SJÅ SIDE 3

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
982 018 404	NORHUS ØRSTA AS	1/1

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
160182 [redacted]	PER KATO TRANDAL	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 462 Tinglyst: 30.01.2002 Emb. 057
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilt

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 18 bnr. 8 i Volda har rett til tilkomst over gnr. 18 bnr. 94. S.nr. 2

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
2/10-2001	Per Kato Trandal	Per S. Norgren

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

Rett kopi
Sparebanken Volda Ørsta
Volda og Ørsta Sparebank

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
ØRSTA	2/10-01

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Per Kato Trandal	PER KATO TRANDAL

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
   [ ] Ja [X] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
   [ ] Ja [ ] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
   [ ] Ja [ ] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: ØRSTA 2/10.01

Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Per S. Hoggen	NORHUS ØRSTA AS
Odd M. Velsvik	PER SIGVALD HOGGEN
	ODD MARTIN VELSVIK

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tove Mek Eidset	TOVE MEK EIDSET
Adresse: 6100 VOLDA	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Ole Vassbotn	BJØRN OLE VASSBOTN
Adresse: 6100 VOLDA	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
2/10-01	Per Kato Trandal	Per S. Hoggen, Odd M. Velsvik

Rett kopi
Sparebanken Volda Ørsta
Volda og Ørsta Sparebank

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/reg. partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

DOKUMENTAVIGIFTSLOVENS § 3:

VED FØRSTEGANGSOVERFØRING AV EN SELVSTENDIG OG I SIN HELHET NYOPPFØRT BYGNING SOM IKKE ER TATT I BRUK, OG OVERFØRING AV BYGG UNDER ARBEID BETALES AVGIFT BARE AV SALSVERDIEN AV TOMTA DERSOM DET BLIR TINGLYST HJEMMELSOVERFØRING AV DENNE.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
2/10-01	For Kato Trandal	For S. Haggan Odd M. Vebert

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 3 av 3

Rett kopi
Sparebanken Volda Ørsta
Volda og Ørsta Sparebank

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
22 JAN. 2002
SØRE SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 312

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1519	Volda	18	94		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 018 404	Norhus Ørsta AS	

Doknr: 312 Tinglyst: 22.01.2002 Emb. 057
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1/4		13				25				37				49			
2	B	1/4		14				26				38				50			
3	B	1/4		15				27				39				51			
4	B	1/4		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	4	= nevner:	4

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ørsta, 11.12.01	Norhus Ørsta AS Per S. Hoggen Per S. Hoggen Odd M. Velsvik Odd M. Velsvik	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
18	94			VOLDA kommune

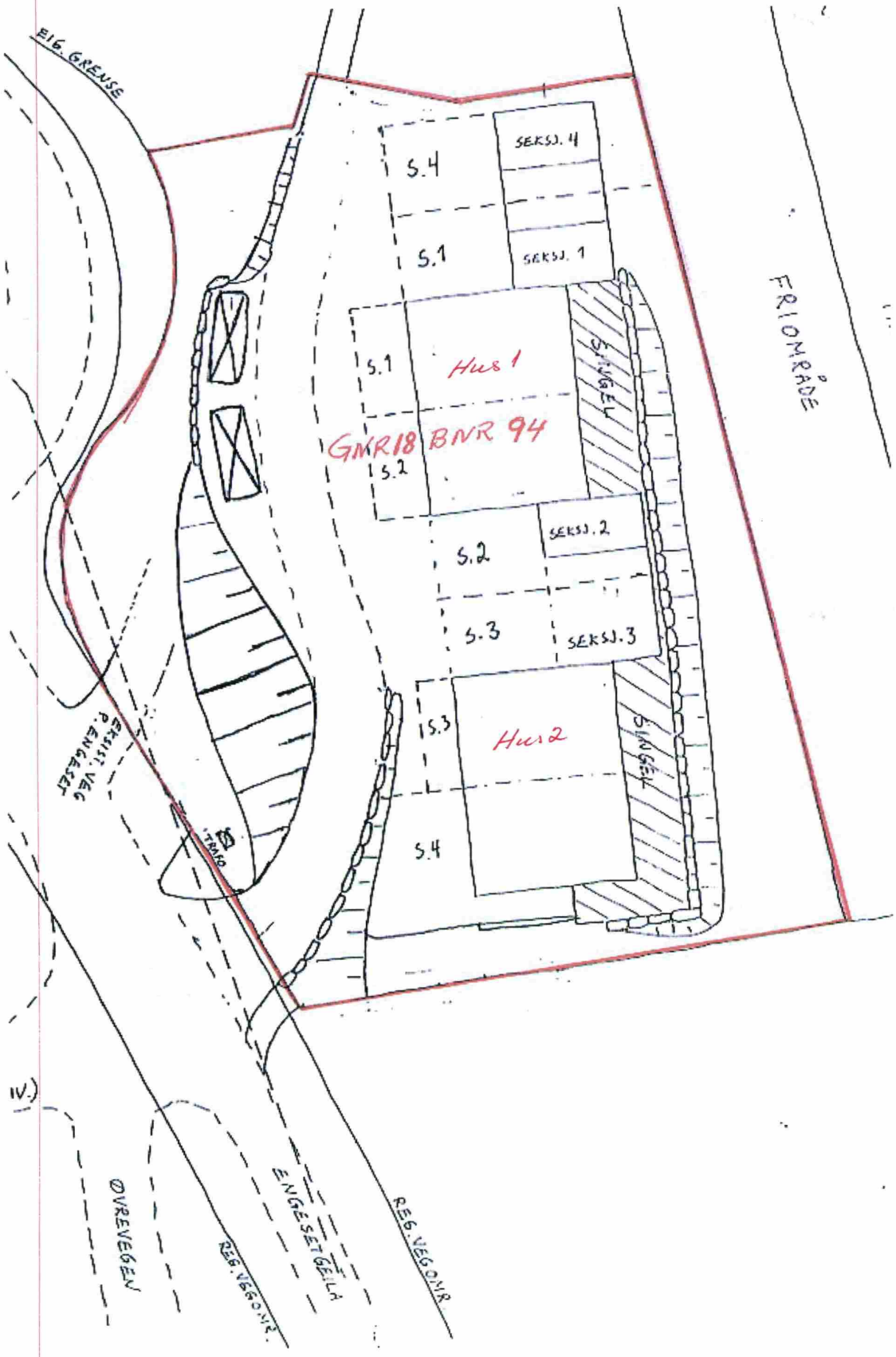
Dato	Stempel og underskrift
180102	VOLDA KOMMUNE AVD. FOR KART, OPPMÅLING OG BYGGESAK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

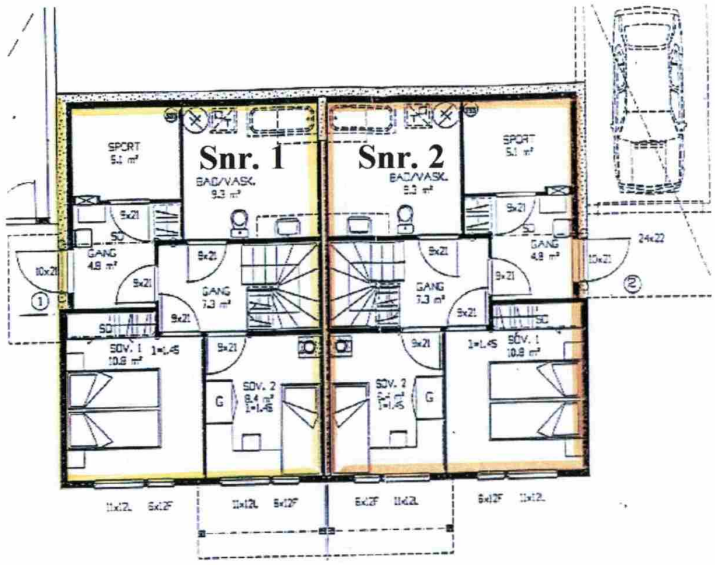


s. 1

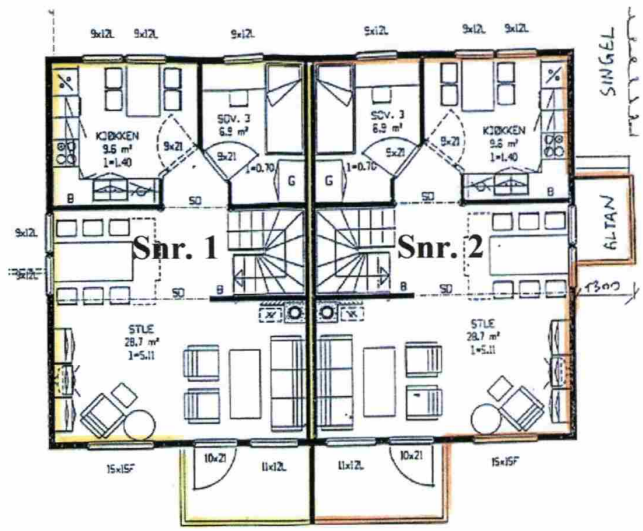

E16. GRENSE
SEKSJ. 4
S.4
S.1
SEKSJ. 1
FRIOMRÅDE
S.1
Hus 1
SVINGEN
GNR 18 BNR 94
S.2
SEKSJ. 2
S.2
S.3
SEKSJ. 3
S.3
Hus 2
SVINGEN
S.4
EKSIST. VEG
P. ENGESET
TRAFO
IV.)
ØVREVEGEN
REG. VEGNR.
ENGESETGÅRDEN
REG. VEGNR.

HUS 1

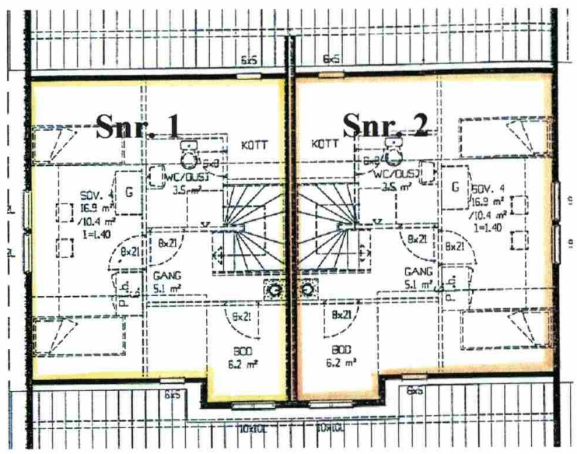
U.ETG



H.ETG

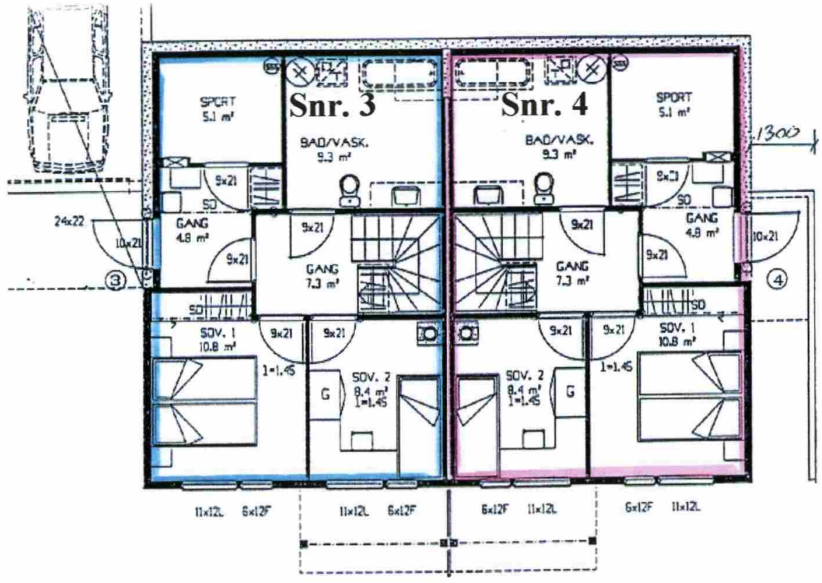


LOFT

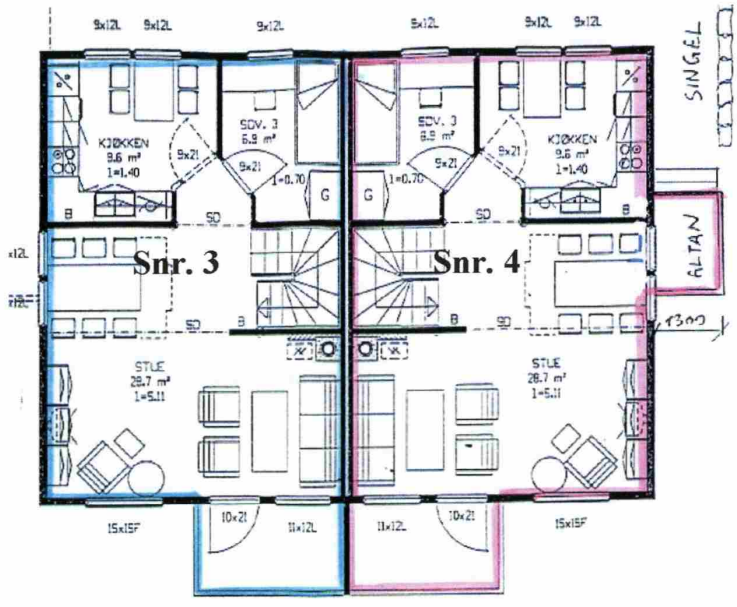


HUS 2

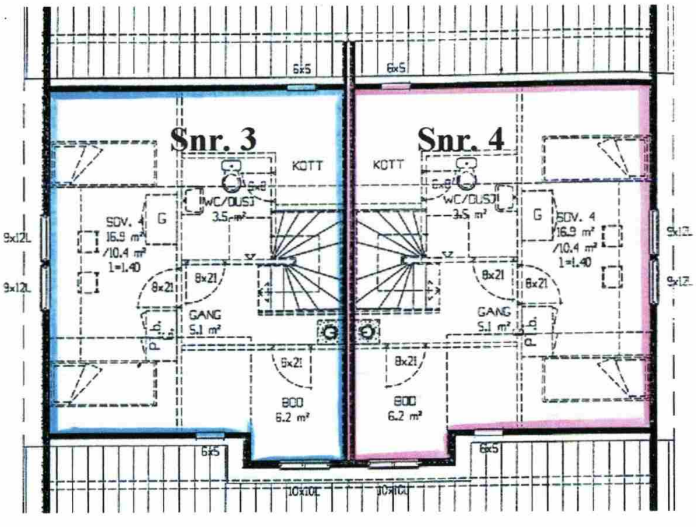
U. ETG



H. ETG



LOFT



Returneres til

REGISTRERT
SØRE SUNNMØRE
SORENSKRIVAREMBETE
29 JUN 2001
DAGBOKNR 2584

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1519	VOLDA	18	383			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 160.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 160.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
060529[redacted]	PEDER ENGESET	1/1

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
982 018 404	NORHUS ØRSTA AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 2584 Tinglyst: 29.06.2001 Emb. 057
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
Sparebanken Volda Ørsta
Volda og Ørsta Sparebank

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 18, Bnr. 8 skal ha vegrett over Gnr. 18, Bnr. 383.
Gnr. 18, bnr 8 skal ikkje betale framtidige felleskostnadar som brøyting og vedlikehald av felles veg.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
23.04.2001		

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
ØRSTA	23.04.2001
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Per S. Hoggen Odd M. Velsvik	NORHUS ØRSTA AS PER SIGVALD HOGGEN ODD MARTIN VELSVIK

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 23.04.2001 Volda

Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
P. Engeset	PEDER ENGESET

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tove Mek Eidset	TOVE MEK EIDSET
Adresse: 6100 VOLDA	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Ole Vassbotn	BJØRN OLE VASSBOTN
Adresse: 6100 VOLDA	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
23.04.2001	Per S. Hoggen Odd M. Velsvik	P. Engeset

Rett kopi Sparebanken Volda Ørsta Volda og Ørsta Sparebank

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/reg. partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Rett kopi
Sparebanken Volda Ørsta
Volda og Ørsta Sparebank

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
23.04.2001	Per S. Hoggen	T.