DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Røysbakken 18

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

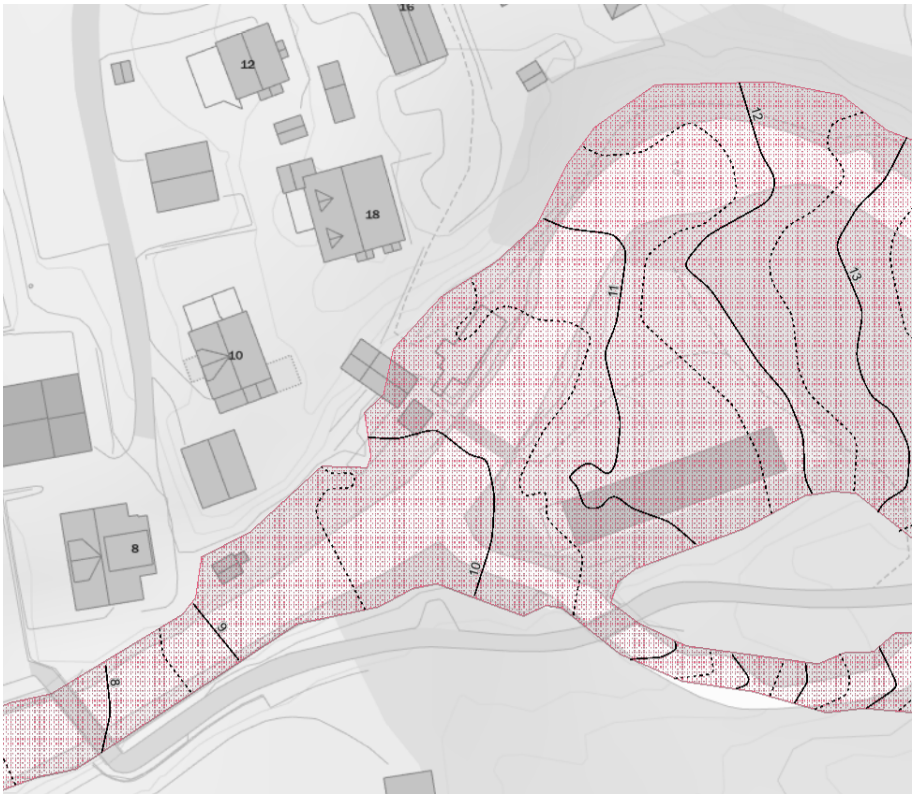
Link til salgsoppgave

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

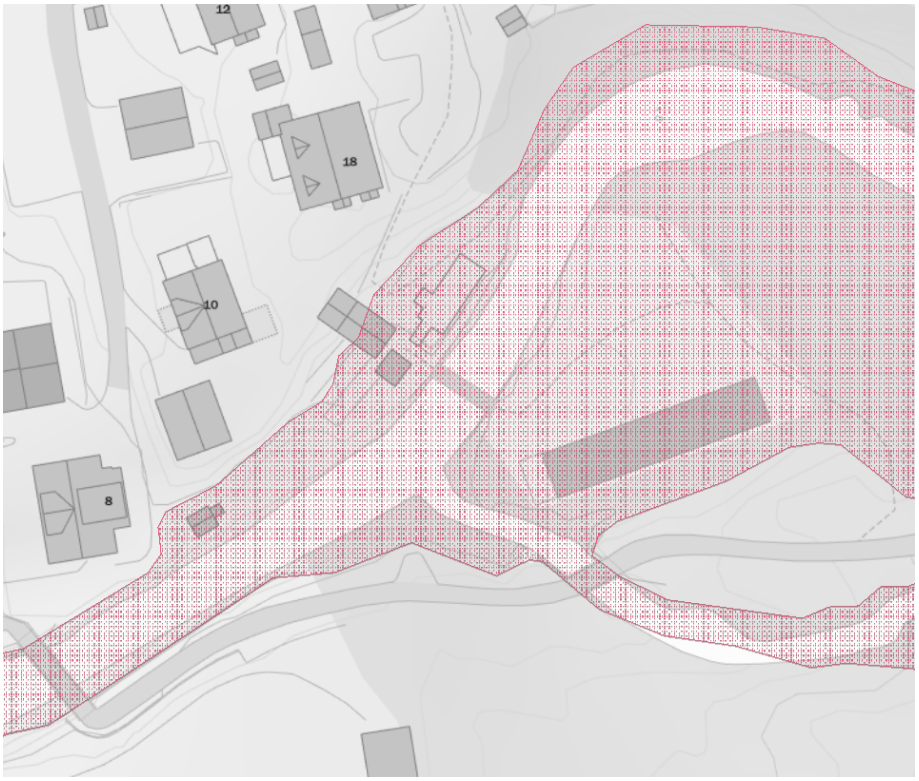
Vedlegg 2:

Røysbakken 18, flaumsonekart.

NVE flomsonekart 200- årsflaum:



NVE flomsonekart 1000- årsflaum:



Vedlegg 1: Bileter Røysbakken 18

Bilete 1



Bilete 2



Bilete 3



Bilete 4



Bilete 5



MULVIK

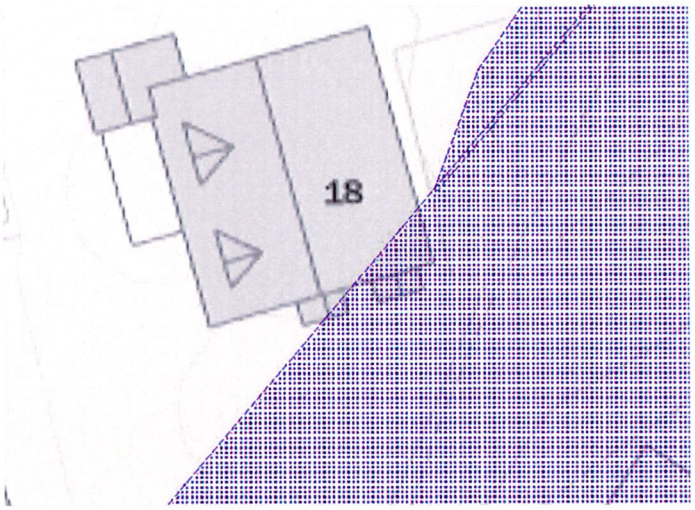
Volda	10.09.2026
Prosjekt nr.	20413
Mobil	906 26 908
E-post	atle@mulvik.no
Vår ref.:	Atle Tvinnereim

Røysbakken 18, Volda

Dykkar ref.: Marthe Sleira Vatne

Supplering av søknad om bruksendring, Røysbakken 18, Volda

Viser til e-post av 08.09.2026, der det blir bede om ei utgreiing omkring flaum, då eit hjørne av huset kjem inn NVE sitt kart for aktsemdssone for flaum:



Om kartgrunnlaget:
Aktsemdskartet er basert på maskinell analyse basert på grove modellar. Lokale terrengformasjonar er ikkje teke omsyn til. Dette medfører at det er lagt inn til dels betydeleg tryggleiksfaktor i analysane.

Om bygningen:
Som framgår av kart kjem det sør-austre hjørne av bygningen inn i antatt flaumsone.
Det er eit relativt liten del av huset som kan bli berørt, og er i hovudsak soverom 2 i hybel-leiligheita som er omsøkt.

Om lendet (sjå også vedlagde bileter):
Lokalt anlagde konstruksjonar og terrengform med tørrmur mot elveløpet, ledemurar høgre opp i terrenget og naturleg avrenning frå bygningen gjennom terrenghelling mot sør og sørvest vil medføre at flaumvatn raskt vert leia bort frå bygningen.

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 Volda
70 07 49 90 • www.mulvik.no • post@mulvik.no
Org. 941 987 516 MVA • Bank: 3991.05.52205

PROSJEKTERING
BYGGELEDELSE
OPPMÅLING
TAKSERING

Norsk takst
SENTRALT GODKJENT
RIF RÅDGIVENDE INGENIØRERS FORENING

Om tryggleik:
Tiltaket ligg i ytterkant av aktsemdsområdet som indikerer ein flaumsituasjon som vil vere katastrofal for deler av sentrumsområdet og føreset ei vannstandsstigning på 5-6m i Øyraelva. Ein slik flaum vil vere varsla tilstrekkeleg tidleg til at tiltak kan settast i verk.

Dersom flaumvatn likevel skulle nå eigedomen kan denne førebyggast med enkle og hurtige tiltak. Vassnivået på eigedomen vil vere handterbart og vil ikkje medføre nokon form for personrisiko.

Materielle skader på eigedomen vil vere moderate, og berre marginalt større som følgje av at det vert etablert hybel-leiligheit.

Vår vurdering:
Samla sett, ut frå lokale naturlege og bygde tilhøve, vurderer ein nominell risiko for flaum til å vere klart mindre enn 1/200 som i TEK 17 er krav sett til tryggleiksklasse S2 som er referansenivå for denne bygningen.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål.

For Mulvik AS
Atle Tvinnereim
Avdelingsleiar Bygg og Konstruksjon

Vedlegg:
1. Bileter frå tomta mellom elv og bygning
2. NVE Flaumsonekart 200, og 1000-års flaum.

MULVIK

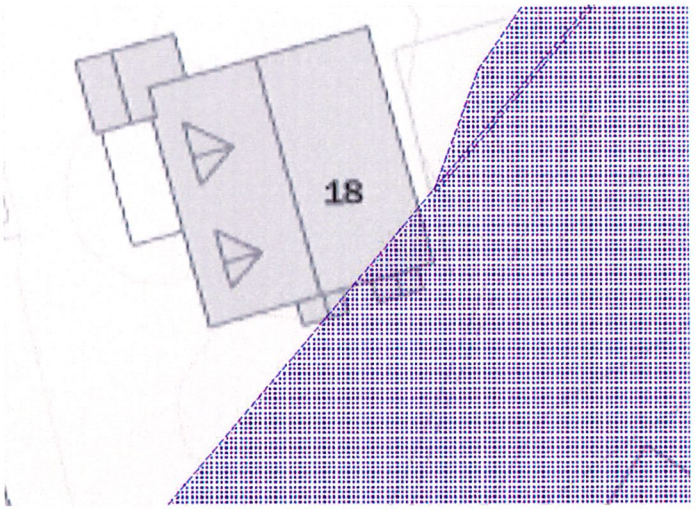
Volda	10.09.2026
Prosjekt nr.	20413
Mobil	906 26 908
E-post	atle@mulvik.no
Vår ref.:	Atle Tvinnereim

Røysbakken 18, Volda

Dykkar ref.: Marthe Sleira Vatne

Supplering av søknad om bruksendring, Røysbakken 18, Volda

Viser til e-post av 08.09.2026, der det blir bede om ei utgreiing omkring flaum, då eit hjørne av huset kjem inn NVE sitt kart for aktsemdssone for flaum:



Om kartgrunnlaget:
Aktsemdskartet er basert på maskinell analyse basert på grove modellar. Lokale terrengformasjonar er ikkje teke omsyn til. Dette medfører at det er lagt inn til dels betydeleg tryggleiksfaktor i analysane.

Om bygningen:
Som framgår av kart kjem det sør-austre hjørne av bygningen inn i antatt flaumsone.
Det er eit relativt liten del av huset som kan bli berørt, og er i hovudsak soverom 2 i hybel-leiligheita som er omsøkt.

Om lendet (sjå også vedlagde bileter):
Lokalt anlagde konstruksjonar og terrengform med tørrmur mot elveløpet, ledemurar høgre opp i terrenget og naturleg avrenning frå bygningen gjennom terrenghelling mot sør og sørvest vil medføre at flaumvatn raskt vert leia bort frå bygningen.

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 Volda
70 07 49 90 • www.mulvik.no • post@mulvik.no
Org. 941 987 516 MVA • Bank: 3991.05.52205

PROSJEKTERING
BYGGELEDELSE
OPPMÅLING
TAKSERING

Norsk takst
SENTRALT GODKJENT
RIF RÅDGIVENDE INGENIØRERS FORENING

Om tryggleik:
Tiltaket ligg i ytterkant av aktsemdsområdet som indikerer ein flaumsituasjon som vil vere katastrofal for deler av sentrumsområdet og føreset ei vannstandsstigning på 5-6m i Øyraelva. Ein slik flaum vil vere varsla tilstrekkeleg tidleg til at tiltak kan settast i verk.

Dersom flaumvatn likevel skulle nå eigedomen kan denne førebyggast med enkle og hurtige tiltak. Vassnivået på eigedomen vil vere handterbart og vil ikkje medføre nokon form for personrisiko.

Materielle skader på eigedomen vil vere moderate, og berre marginalt større som følgje av at det vert etablert hybel-leiligheit.

Vår vurdering:
Samla sett, ut frå lokale naturlege og bygde tilhøve, vurderer ein nominell risiko for flaum til å vere klart mindre enn 1/200 som i TEK 17 er krav sett til tryggleiksklasse S2 som er referansenivå for denne bygningen.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål.

For Mulvik AS
Atle Tvinnereim
Avdelingsleiar Bygg og Konstruksjon

Vedlegg:
1. Bileter frå tomta mellom elv og bygning
2. NVE Flaumsonekart 200, og 1000-års flaum.

Volda KOMMUNE
Utvikling

Mottakere ifølge liste

Vår referanse	Din referanse	Sakshandsamar	Dato
26/2572 26/14772		Marthe Sleire Vatne	10.09.2026

Saksnr.	Utvalg
266/26	Tenesteutval for forvaltning og utvikling

Type tiltak/ bygning				
Bruksendring m.m				
Byggestad	**Gardsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Røysbakken 18	19	466		
Ansvarleg søkar	**Tiltakshavar**			
Mulvik As Holmen 7 6100 VOLDA	Perdis Engeseth Dankertsen Røysbakken 16 6100 VOLDA			

Løyve til tiltak

Delegert vedtak

A. Søknaden om løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og inngrep i berande konstruksjonar vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.

B. Perdis Engeseth Dankertsen vert godkjent som sjølvbyggar for personleg ansvar for PRO og UTF for alle funksjonar og ansvarsområde i tiltaket, jf. SAK10 § 6-8.

C. Informasjon:
   1. Gebyr for sakshandsaming og eventuelle tilknytingsavgift må betalast innan forfall.

Er ikkje arbeidet sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. pbl § 21-10. I lag med søknaden skal det leggast ved:

1. Revidert, datert og signert gjennomføringsplan.
2. Bustadspesifikasjon for matrikkelen, sjå vedlegg.

Dette løyvet og dei kart og teikningar som er vedlagt dette løyvet, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen

KOPI

Om søknaden og tiltaket
Det er søkt om løyve for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og inngrep i berande konstruksjonar. Tiltaket medfører ikkje etablering av ny bueining. Søknaden er datert 25.08.2026 og innregistert 26.08.2026.

Saka var komplett for handsaming den 10.09.2026.

Gjeldande plangrunnlag, høgder og grad av utnytting
Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan Volda Sentrum 65 med planID 1965001 og Kommunedelplan for tidlegare Volda med planID 2016005 regulert til industri og bustad. KDP er nyaste planen og overstyrer arealbruken til bustad.

Tiltaket er såleis rekna for å vere i samsvar med gjeldande plan.

Nabovarsling (pbl § 21-3)
Utviklingsavdelinga gjev fritak frå krav om nabovarsling ettersom tiltaket i liten grad påverkar nabointeresser.

Ansvar og kontrollomfang (pbl § 23-1 og SAK §§ 9-3, 14-3 og 14-5)
Perdis Engeseth Dankertsen søker personleg godkjenning for PRO og UTF for alle funksjonar og ansvarsområde i tiltaket. Dankertsen har latt seg bistå av arkitektfirma og medhjelpar med fagkompetanse som tømrar. Formell og reell kompetanse er vurdert å vere fullt ut tilfredsstillande for tiltaket, og det er sannsynleggjort at tiltaket vil verte gjennomført i samsvar med byggereglane.

Gjennomføringsplan (SAK § 5-3)
Gjennomføringsplan, datert 25.08.2026, frå ansvarleg søkjar, er innlevert.

Tiltakets areal og bygningsopplysningar som vert ført i matrikkelen
Vi har ikkje tilstrekkeleg areal registrert for bygningen i matrikkelen. Vi ber difor om at skjemaet Bustadspesifikasjon for matrikkelen vert utfylt for alle etasjar i bygningen, slik at vi får oppdatere registrert vårt i samband med byggesaka.

	Eksisterande bygg
Utbygd areal (BYA)	95 m²
Bruksareal (BRA)	- m²
Tal på brukseiningar	1
Skorstein/røykløp	1
Tal på etasjar	3

Etasjetype:	Bruksareal BRA:	Rom	Kjøkken	Bad	WC
U01	84 m²	2	1	1	1
H01	m²				
L01	m²				
Totalt:	m²				

Bruksareal(BRA) skal utreknast for kvar brukseining

Sikkerheit mot naturpåkjenningar (pbl § 28-1)
Eigedomen ligg innanfor aktsemdsområde for flaum og kvikkleireskred, jf. tiltaksanalyse.

Det vert ikkje gjort bygningsarbeid i grunnen og/eller utomhus for omsøkt tiltak, og bruksendringa medfører ikkje etablering av ny bueining – aukar såleis formelt sett ikkje tilflytting. Aktsemdsområde for flaum berører søraustleg hjørne på eksisterande bygning. Ansvarleg søkjar har supplert søknaden 10.09.2026 med dokumentasjon angåande faktisk tilhøve på eigedomen opp i mot aktsemdsområde for flaum. Tryggleik mot flaum vert etter dette vurdert tilfredstilt for eksisterande bygningsmasse.

Det er elles opplyst at bygningen skal ikkje plasserast i område med fare for flaum, skred eller der andre natur- og miljøtilhøve vil kunne utgjere fare for tiltaket.

Tilkomst og parkering (veglova §§ 40-43 og pbl §§ 27-4 og 28-7)
Tiltaket medfører ingen ny eller endra tilkomst.

Vassforsyning og avløp (pbl §§ 27-1 og 27-2)
Eigedomen er knytt til offentleg vassforsyning og avløpsanlegg.

Avfallsplan (pbl § 21-10 og TEK17 §§ 9-6, 9-7 og 9-9)
Det vert ikkje krav om utarbeiding av avfallsplan / miljøsaneringsplan då tiltaket vil gje bruksareal (BRA) <300 m^2 / ikkje vert omfatta av § 9-6 i TEK17.

Sakshandsamingsgebyr [1)]

Inngrep i byggteknisk installasjon	kr	3 000
Bruksendring tilleggsdel til hovuddel	kr	5 400
Handsaming av søknad om sjølvbyggaransvar	kr	3 800
Mangelbrev søknad u/ansvarsrett	kr	1 500
Sum sakshandsamingsgebyr	kr	13 700

[1)] *Faktura vert ettersendt*

Klagerett
Vedtaket kan påklagast. Fristen for å klage er tre veker etter de har mottatt dette vedtaket.
Sjå meir informasjon på kommunen sine heimesider: Lenke til side om klagerett

Med helsing

Jørgen Vestgarden
avdelingsleiar

Marthe Sleire Vatne
fagansvarleg byggesak

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

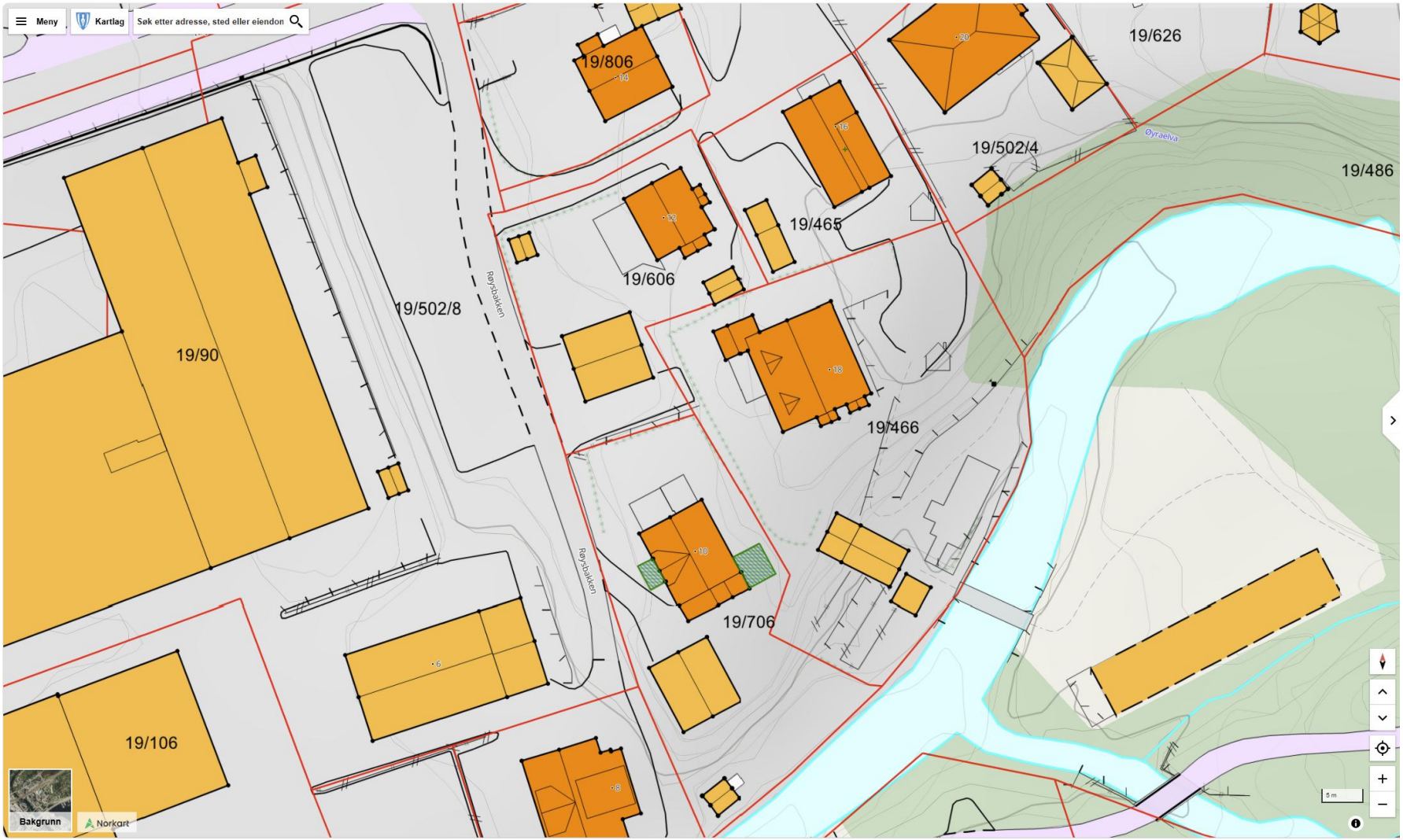
Kopi til
Perdis Engeseth Dankertsen Røysbakken 16 6100 VOLDA

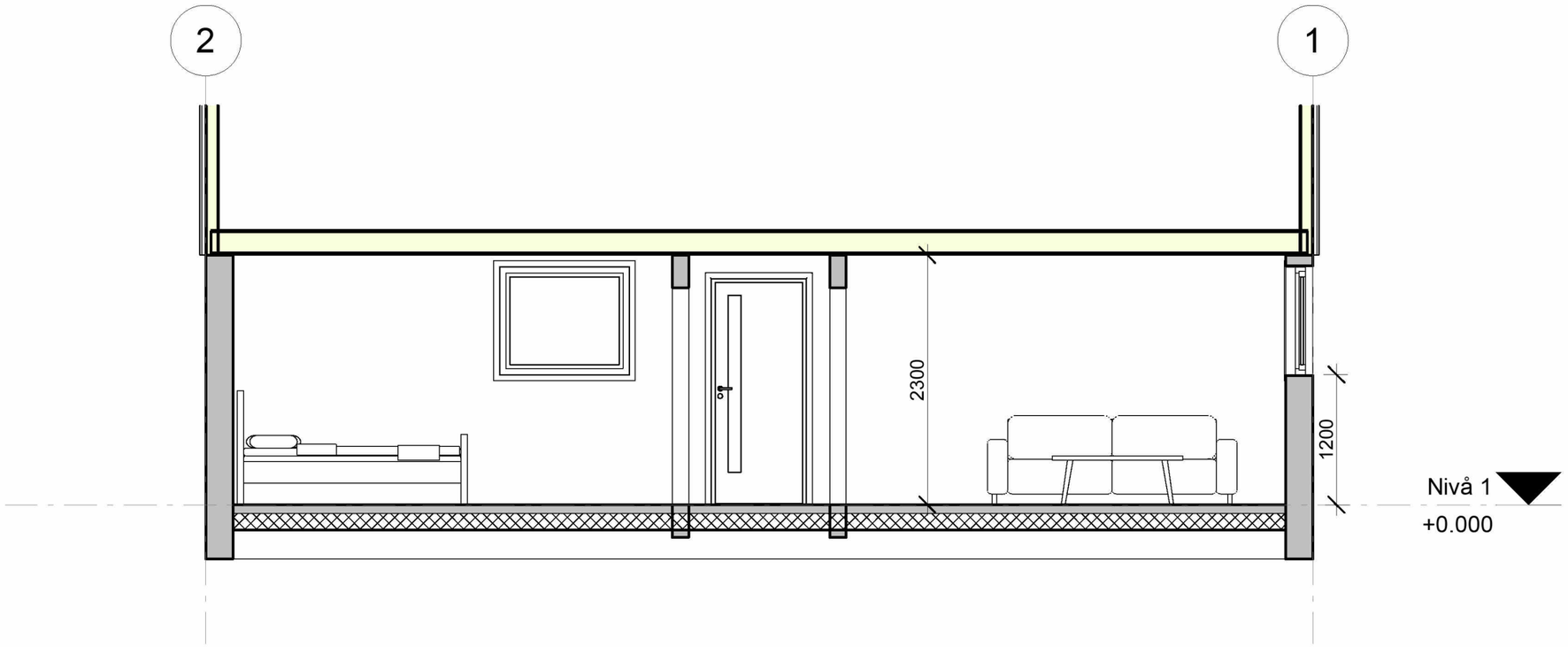
Vedlegg
Skjema_Fyll ut arealer for bygningen
Utgreiing flaum, signert
Vedlegg 1, Bilete ang flaumfare
Vedlegg 2, flaumsonekart
Røysbakken 18 Søknad om tillatelse i ett trinn 19/466
2_TEGN_TegningEksisterendePlan_Plan kjellar opprinneleg.pdf
3_TEGN_TegningNyPlan_AF-20-01 - Plan kjeller.pdf
4_TEGN_TegningNyttSnitt_AF-30-01 - Snitt kjeller.pdf
5_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan.pdf
6_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_Røysbakken 18 - ansvarsrett.pdf
10_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan.pdf

Mottakar
Atle Tvinnereim
Mulvik AS Holmen 7 6100 VOLDA

KOPI

Situasjonsplan, Røysbakken 18, 19/446.





1 Snitt 1

1 : 50

S-01	Søknadstegning	ISH		13.08.26
Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Rev.dato

Tegningen er utarbeidet som del av prosjektet angitt under og er beskyttet av opphavsrett. Tegningen må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

SØKTEGNING

Prosjekt:
Bruksendring Røysbakken 18

Oppdragsgiver:
Perdis Dankertsen

Snitt kjeller

Arkformat: A3

Målestokk: 1 : 50

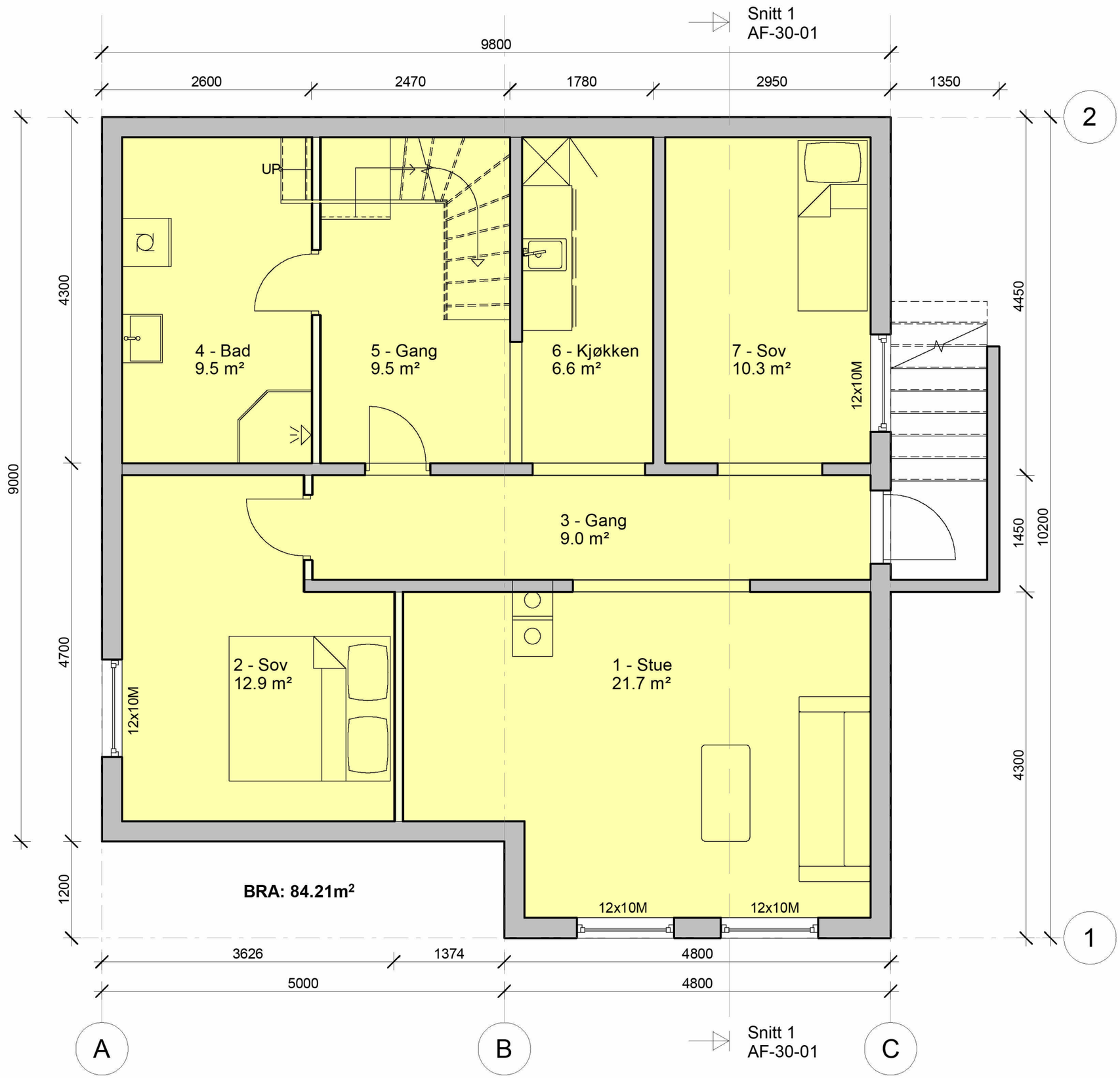
Tegningsnr.: **AF-30-01**

Oppdragsnr.: 20413

Rev.: S-01

Rådgivende ingeniør Mulvik AS
Holmen 7, 6100 Volda
70 07 49 90 ■ firmapost@mulvik.no
Org. 941 987 516 ■ www.mulvik.no
Brannteknikk ■
Byggeteknikk ■
Byggeledelse ■
mulvik
www.mulvik.no

13.08.2026 12:37:52



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Rev.dato
S-01	Søknadstegning	ISH		13.08.26

Tegningen er utarbeidet som del av prosjektet angitt under og er beskyttet av opphavsrett. Tegningen må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

SØKTEGNING

Prosjekt:
Bruksendring Røysbakken 18

Oppdragsgiver:
Perdis Dankertsen

Plan kjeller

Arkformat: A3

Målestokk: 1 : 50

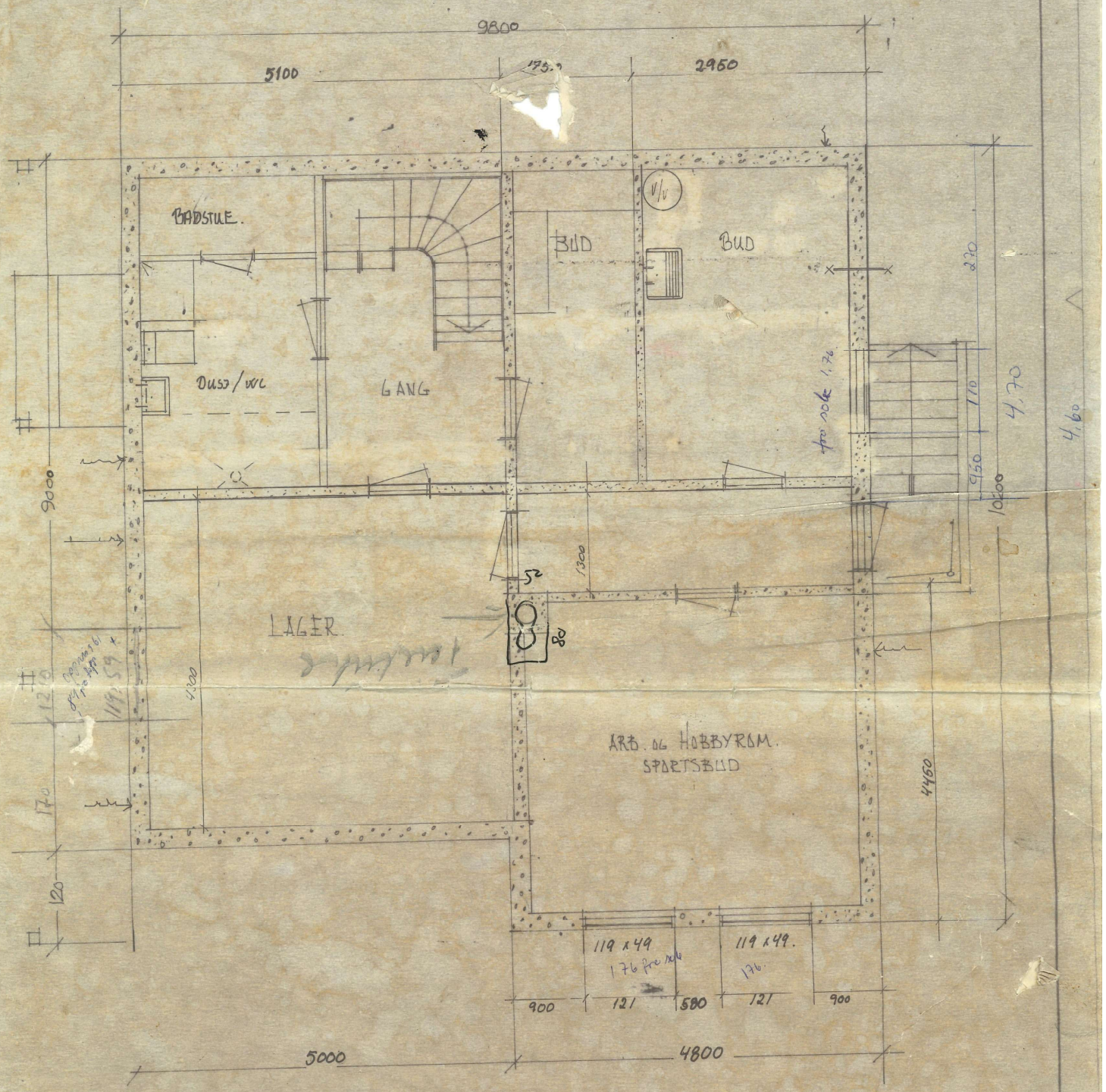
Tegningsnr.: **AF-20-01**

Oppdragsnr.: 20413

Rev.: S-01

Rådgivende ingeniør Mulvik AS
Holmen 7, 6100 Volda
70 07 49 90 ■ firmapost@mulvik.no
Org. 941 987 516 ■ www.mulvik.no
Brannteknikk ■ Byggeteknikk ■ Byggeledelse
www.mulvik.no

13.08.2026 12:37:16



A.	1.9.81.	Bærev. sluttet. Toilett INNTEGNET I DUSJ KJELLER			
Dato 29.12.80		Konstr./Tegnet	Målestokk 1:50	Ørsta Bruk as	
Godkjent		Tracet		Telefon: 11 (Fjernveig: 071, 95000) - Boks 100, 6151 ØRSTA	
VÅNINGSHUS I VOLDA FOR PERDIS OG JENS DANKERTSEN				Erstatning for	Erstattet av
				PLANAR	
Henvisning		Beregning			

Gjennomføringsplan

etter saksforskriften § 5-3

Gjennomføringsplannummer
1

Prosjekt
Røysbakken 18 - søknad om bruksendring

Planen gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Røysbakken 18 6100 Volda	19	466	0	0	-	-

Søker

Navn	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse
Mulvik AS	932102978	1

Ansvarsfordeling

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Dimensjonering forsterking åpningar	Perdis Engeseth Dankertsen	Ettrinn-/igangsettings-søknad	20.08.2026	Avsluttet

Ansvarlig utførende (UTF)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Utvidelse åpninger, inkludert forsterking, og montering av vindu.	Perdis Engeseth Dankertsen	Søknad om ferdigattest	Planlagt	Ikke avsluttet

Denne har signert på vegne av MULVIK AS

Tvinnereim Atle Martin

Digitalt signert gjennom Altinn 25.08.2026 kl. 14:57

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.
47-0122/26

Selger 1 navn
Perdis Engeseth Dankertsen

Gateadresse
Røysbakken 18

Poststed	Postnr
VOLDA	6100

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: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

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

Beskrivelse: Lekkasje i sluk for ca 8 år siden. Den vart utbedret umiddelbart.

Document reference: 47-0122/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	.
Arbeid utført av	Volda rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluken ble oppgradert og fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad kjeller tilbakeslag vatn, nye rør utvendig vart lagt av fagfolk

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	viser til informasjon over.
Arbeid utført av	Brænde rør , og Volda Rør

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

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

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	sjekk at elektriske installasjonar
Arbeid utført av	Møre nett . Tussa nordvest Elektro

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	Tussa installasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 47-0122/26

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utført av byggfirma . Husker ikkje namn på firma.
Arbeid utført av	.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet i underetasjen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av Volda kommune september 2026 Utført av firma Mulvik.

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

Beskrivelse	Utført av mulvik i september 2026

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført tilstandsrapport av amaulvik a/s 2026

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

Document reference: 47-0122/26

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: 47-0122/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Perdis Engeseth Dankertsen	067a2eda744e01fc086ed 5c76009de4e142e2790	21.10.2026 11:22:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 47-0122/26

- 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

Enebolig
Røysbakken 18, 6100 VOLDA
VOLDA kommune
gnr. 19, bnr. 466

Markedsverdi

6 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22707-1015 **Eiendomsverdi ref nr:** HY1340

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kay Are Ville Urkegjerde

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.

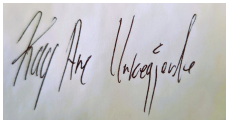
Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig



Kay Are Ville Urkegjerde

Uavhengig Takstingeniør

kayare@mulvik.no

915 49 560

Medansvarlig



Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613

Norsk takst

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.

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, og undertaktekningen er oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra taket.Eier opplyser om at utvendig tak var skiftet for ca 13år siden
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av trefiberplater, og det er tett kaldtloft.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning og plater.
Vinduene er malte og med koblet glass. Vinduer i kjeller er skiftet i nyere tid. Resten av boligen har vinduer fra byggeår.
Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Det er balkong. På ca 8 kvm. Rekkverkshøyde 86
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført i furu med teppegulv enkelte steder.
Veggene har trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel.
Volda sentrum ligger i gul sone for radon, jamfør NGU`s radonkart.
Gult betyr lav til moderat forekomst.
Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Gulvet er belagt med furu. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt. Målt 19,5
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke dokumentert utførelse på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med 4 cm fall mot sluk.
Det mangler vanntett sjikt er ukjent, og det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 10mm.
Vanntett sjikt er ukjent.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i trappeoppgang bak bad.
Måleresultatet er under 7, dvs. tørt ved befaring.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 1,5.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 1,5 cm.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk under badekar på 25 mm.
Vantett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Sluk i dusj ligger høyere enn dørterskel, og sluk under badekar har 25 mm fall fra underkant dørstokk.
Det er servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7, dvs. tørt ved vår befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Etasje 2 › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er i laminat og heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.
Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2006 ifølge kvittering.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år ifølge eier. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser. Ifølge NGU`s løsmassekart ligger boligen i et område med elve og bekkeavstening. Materiale som er

Beskrivelse av eiendommen

transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1982.
Grunnmur i betongstein. Fundament av ukjent type.
Det er natursteinsmur.
Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er fra byggeår. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen ligger i området tidligere avsatt til formål: Industri.
Arealbruk: Sentrumsformål, Arealbrukstatus: Framtidig Områdenavn BS3.

Se også:
Planprogram, Områdereguleringsplan indre sentrumssone, Vedteke i kommunestyret 31.08.2023 sak 51/23.

Formannskapet Dato: 24.02.2026
https://www.volda.kommune.no/innsyn/mote-og-utval/#/details/m-c669c5aa__7cb4__4459__8962__35794af6ae0d-717!NxbBX0

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m²
Totalpris	6 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

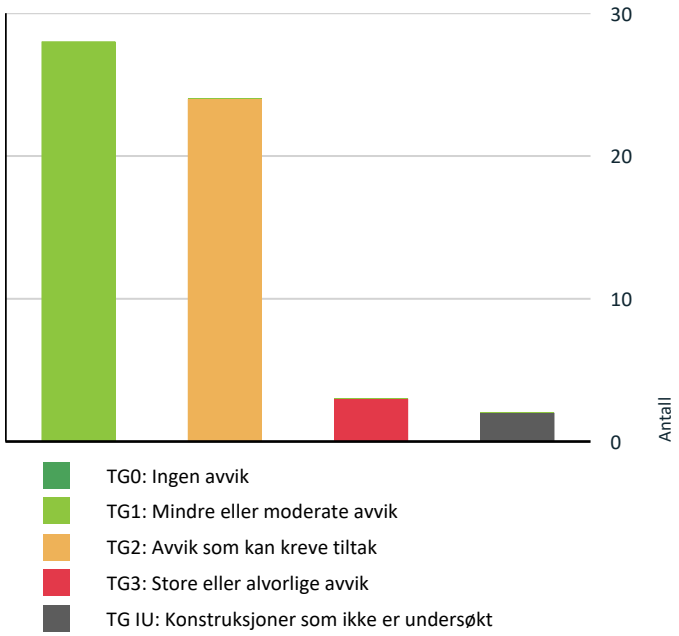
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i kjeller. Det er pågående arbeid for å bruksendre kjellerarealet til utleiedel. Dette skal vere gjort før salg ifølge eier.

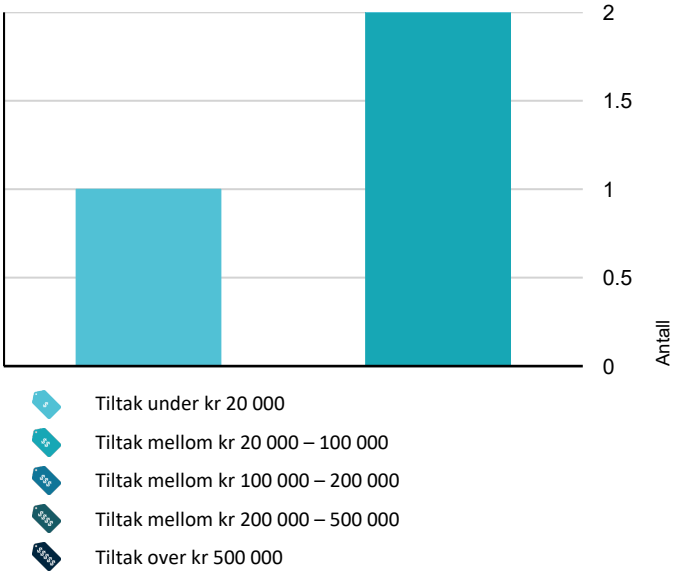
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

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 montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Anvendelse
Bolig har fortiden vert utleid.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, og undertaktekningen er oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra taket.Eier opplyser om at utvendig tak var skiftet for ca 13år siden

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

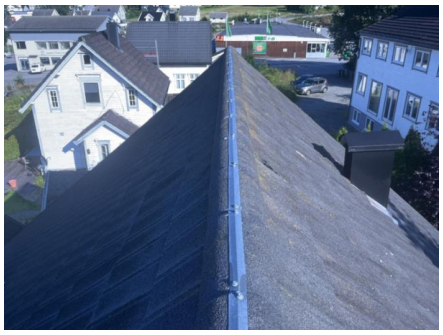
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ujevnheter, nedtråkket steinbelagte plater ved stigetrinn.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport






TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.

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

Konsekvens/tiltak

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






Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av trefiberplater, og det er tett kaldtloft.

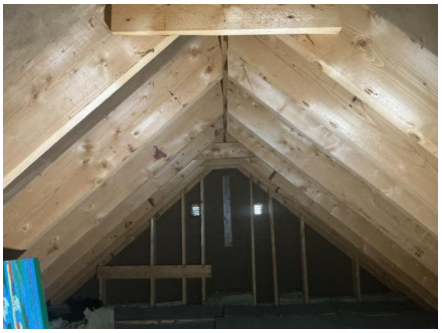
Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning og plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

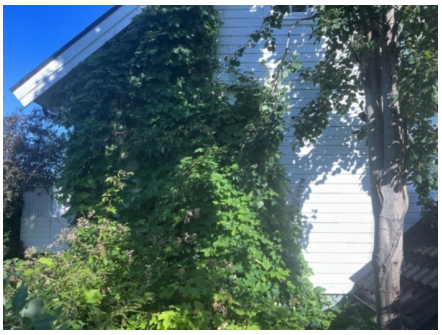
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med koblet glass. Vinduer i kjeller er skiftet i nyere tid. Resten av boligen har vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på enkelte vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er vertfall 3 vinduer som må sees på som utskiftningsklare, med råteskader i karm, Kostnadsestimat gjelder de.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

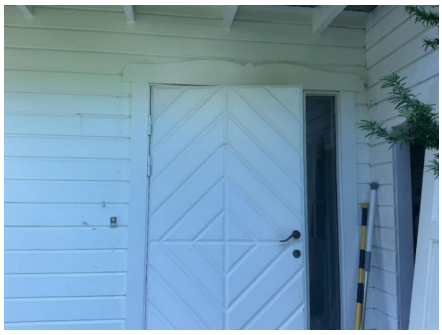
Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør ved terrasse mangler håndtak og er svært slitt utvendig, nederst på døren. Her må det påberegnes arbeid evt. skifte av dør.

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong. På ca 8 kvm. Rekkverkshøyde 86

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.




TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

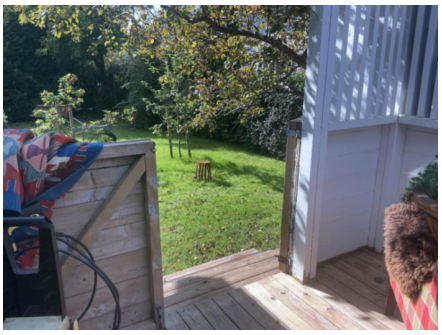
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• På deler av rekkverk må det påberegnes overflatebehandling.

Tilstandsrapport









Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført i furu med teppegulv enkelte steder.

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel.

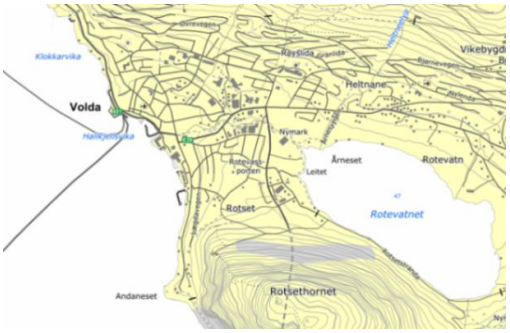




Radon

Beskrivelse

Volda sentrum ligger i gul sone for radon, jamfør NGU`s radonkart. Gult betyr lav til moderat forekomst.



Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med furu. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt. Målt 19,5 fuktkvoteprosent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er plast/dampsperre montert på utforet vegg under terreng, noe som ikke er anbefalt. Ved eventuelt arbeid rundt påforede vegger mot mur i kjeller, anbefales det å fjerne plast, slik konstruksjonen kan tørke opp innenfra.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

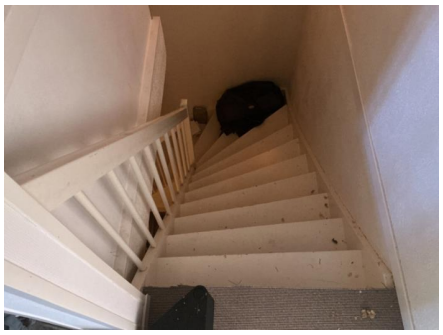
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Eier har i ettertid av befaring justert dører og skal skifte 2 dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke dokumentert utførelse på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

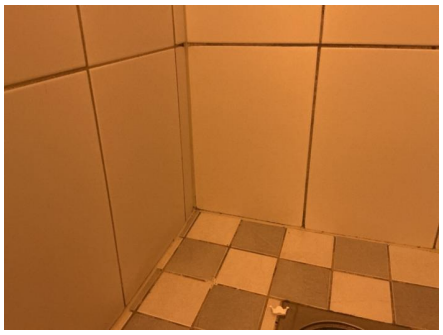
Våtrommet har flis på vegg og panel/tømmer på vegger. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med 4 cm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt er ukjent, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.







KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport



Avtrekk bad i kjeller er kun et hull i taket. Eier opplyser om at dette er utebdret i etterkant av befaring.

KJELLER > BAD KJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

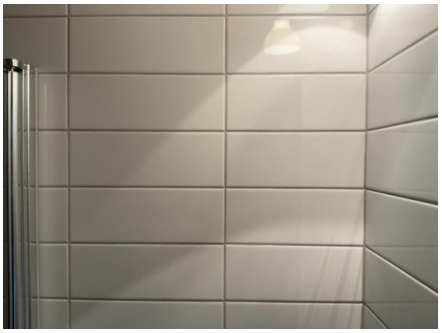
Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

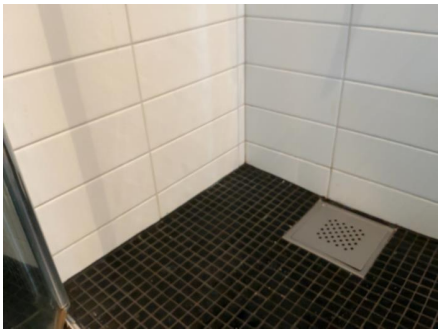
TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel.







ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 10mm.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i trappeoppgang bak bad. Måleresultatet er under 7, dvs. tørt ved befaring.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 1,5.

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.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 1,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventilasjon (oppdrift/termisk).

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk under badekar på 25 mm.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vantett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Sluk i dusj ligger høyere enn dørterskel, og sluk under badekar har 25 mm fall fra underkant dørstokk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk dusj.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i sanitærutstyr kan føre til lekkasjer, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7, dvs. tørt ved vår befaring.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport



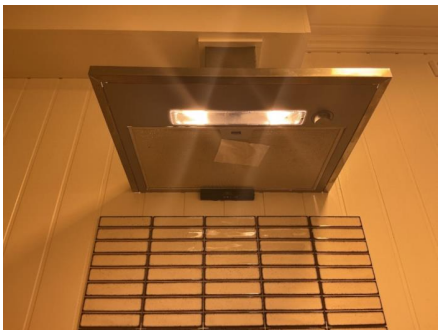


KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

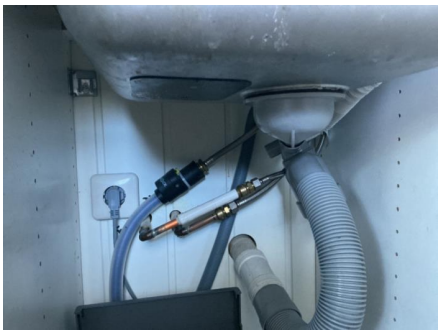
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Tilstandsrapport









ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er i laminat og heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. I kjeller er det noe nytt opplagt rør i rør system.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.





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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2006 ifølge kvittering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

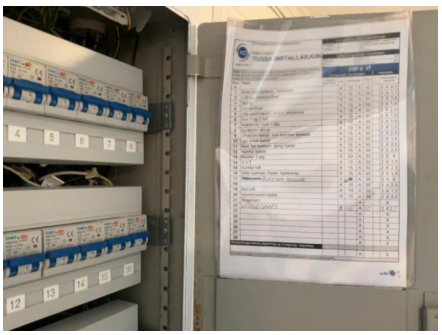
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er krav om brannslukker (6 kg) og røykvarsler som er < 10 år. Det er taustige av metall som kan hektes på balkong for rømning.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Ifølge NGU`s løsmassekart ligger boligen i et område med elve og bekkeavstening. Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1982. Det mangler list på avslutning av vorteplast.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Fundament av ukjent type.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støpt forstøtningsmur langs gangvei ned til elv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat gjelder flikking/fylle igjen sprekker etc. samt undersøkelse av hvor store skader som ligger føre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterligere undersøkelser er gjort. Deler av boligen ligger i aktsomhetsområde for flom ifølge NVE Atlas.





Aktsomhetsområde for flom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er fra byggeår. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fremtidig Bebyggelse KDP:

Beskrivelse

Boligen ligger i området tidligere avsatt til formål: Industri. Arealbruk: Sentrumsformål, Arealbrukstatus: Framtidig Områdenavn BS3.

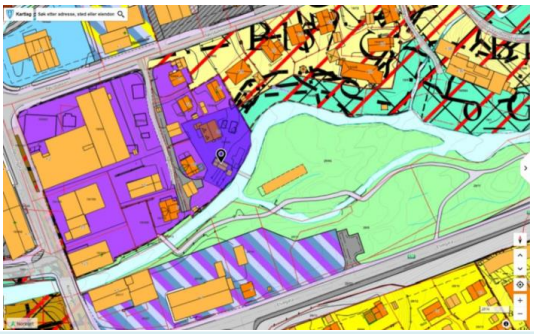
Se også:

Tilstandsrapport

Planprogram, Områdereguleringsplan indre sentrumssone, Vedteke i kommunestyret 31.08.2023 sak 51/23.

Formannskapet Dato: 24.02.2026
https://www.volda.kommune.no/innsyn/mote-og-utval/#/details/m-c669c5aa__7cb4__4459__8962__35794af6ae0d-717!NxbBX0





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 montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Beskrivelse
Utehus/bod/redskapshus på ca 45 kvm. Oppført med bindingsverk og sperrer. Liggende kledning. Vegger mot hage er brettbare og kan åpnes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/235 m²

Enebolig: 3 Stuer, 4 Soverom, 3 Bad, 3 Kjøkken, Gang, Spisestue, Vaskerom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 600 000

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 uten fradrag		**6 850 000**
Fradrag for festet tomt	-	130 000
Konklusjon markedsverdi		**6 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Gjennomsnittlig m²-pris for valgte 8 objekt gir et gjennomsnitt på kr. 25 046 m²-pris for BRAi, og en har ut fra kvaliteter valgt på takstobjektet lagt seg på kr. 29 149.-m²-pris for BRAi. Eiendomsmegler1 ga en verdivurdering i 2023 på kr. 6 500 000,-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lægdavegen 20 ,6100 VOLDA 251 m²	1954	7 sov	14-06-2023	6 300 000	**8 300 000**		8 300 000	**33 068**
2	Røysbakken 52 ,6103 VOLDA 0 m²	1906	2 sov	19-05-2026	1 990 000	**2 350 000**		2 350 000	**32 639**
3	Ragnvaldmarka 5 ,6102 VOLDA 238 m²	1962	6 sov	24-03-2021	5 450 000	**6 200 000**		6 200 000	**26 050**
4	Industrigata 7 ,6100 VOLDA 0 m²	1950	5 sov	04-06-2026	5 850 000	**5 500 000**		5 500 000	**25 822**
5	Røysbakken 30 ,6100 VOLDA 0 m²	1981	7 sov	16-07-2026	4 490 000	**4 300 000**		4 300 000	**25 444**
6	Prestegata 11 ,6100 VOLDA 0 m²	1963	3 sov	24-08-2026	4 290 000	**4 400 000**		4 400 000	**22 564**
7	Hans Strøm vegen 5 ,6100 VOLDA 235 m²	1955	7 sov	02-09-2025	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**19 097**
8	Prestegata 32 ,6100 VOLDA 231 m²	1965	4 sov	30-09-2025	4 200 000	**4 000 000**		4 000 000	**15 686**

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

Årlige kostnader

Avløp(2025)	Kr.	6 825
Eiendomsskatt(2025)	Kr.	10 851
Feiing(2025)	Kr.	684
Vann(2025)	Kr.	10 537
Diverse vedlikehold estimert	Kr.	15 000
Festeavgift er fortiden ujustert siden 1991 på kr 2 726 pr/år, påregnes at denne økes	Kr.	2 726
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**46 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 260 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 610 000**

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.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 600 000**

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

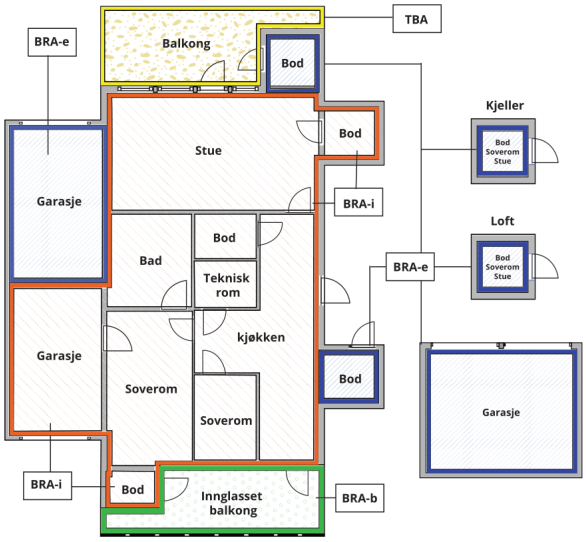
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	81			81	
Etasje 1	66			66	
Etasje 2	88			88	
SUM	**235**				
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue, soverom, bad kjeller, soverom 2, kjøkken		
Etasje 1	Bad, kjøkken, gang, stue, spisestue, vaskerom		
Etasje 2	Stue, soverom, kjøkken, bad, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller. Det er pågående arbeid for å bruksendre kjellerarealet til utleiedel. Dette skal vere gjort før salg ifølge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei fra 2 etg. se "konstruksjoner"

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kay Are Ville Urkegjerde	Takstingeniør
	Perdis Dankertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	466		0	1528.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Røysbakken 18

Hjemmelshaver

Halkjelsvik Beate, Halkjelsvik Inger Johanne, Halkjelsvik Kristin Elise, Dankertsen Perdis Engeseth, Eldorhagen Pål, Halkjelsvik Åse Karin Festøy

Kommentar

Det påregnes en KPI-justert festeavgift.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Røysbakken 18, sentralt i Volda sentrum. Området er etablert med hovedsakelig boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet. Fra eiendommen er det kort avstand til sentrum med butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og øvrige offentlige tjenester. Beliggenheten gir også enkel tilgang til hovedveinettet og nærliggende turområder. Eiendommen ligger i et sentralt og veletablert område med gode servicetilbud i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Røysbakken via etablert vei. Røysbakken er en etablert boliggate i området. Eventuelle tinglyste rettigheter eller heftelser knyttet til adkomst over annen eiendom må kontrolleres mot grunnboksutskrift.

2010/485800-3/200 BESTEMMELSE OM VEG, 01.07.2010 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:466 , dette er over GNR: 19 BNR: 465 (nabo Røysbakken 16)

Tilknytning vann

Det er offentlig tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Det er offentlig tilknyttet avløp.

Regulering

Plannavn: Volda sentrum 65. Planidentifikasjon 1987007, Ikrafttredelsesdato 10.12.1965, den så kalla "Ridderstrøms-planen". Boligen ligger i området tidligere avsatt til formål: Industri/ Arealbruk: Sentrumsformål, Arealbrukstatus: Framtidig Områdenavn BS3. Planidentifikasjon 1965001

Regulering under arbeid:
Planidentifikasjon 2021006, Planstatus: Planlegging igangsatt, Plannavn: Volda sentrum. Arealbrukstatus: Framtidig Områdenavn BS3.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt i skjermede, stille omgivelser. Sentralt i Volda sentrum. Pent beplantet og opparbeidet plen, hage etc. Tomten har beplantet bakke,bed og opparbeidet sti ned mot elv, med fiskemuligheter og bro over til turområde.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, den 15.12.1982, med 3 boenheter iflg. eiendomsregistret.

Tomtefeste

Festetiden er satt til 50 år, gikk ut i 2021 , jamfør festekontrakt/Grunnbok. Festeavgift var sist regulert/justert den 24.12.1991, jamfør festekontrakt/tomtefesteloven er det justeringer hvert 10. år, og festeavgift er fortiden ujustert siden 1991 på kr 2 726 pr/år. Endringer på festeavgift må påregnes, i henhold til gjeldene Tomtefesteloven. Eier opplyser om at hun pr idag betaler 3380 kr pr år.

Ved eventuell innløsning av festetomt:
Tomtefesteloven regulerer innløsningstidspunkt, og innløsningssummen, som skal settes på eiendommen: Hovedregelen er at prisen skal settes til 25 ganger festeavgiften, eller så kan bortfester kreve 40 prosent av råtomtverdien ved innløsning, i stedet for 25 ganger festeavgift.

Tomteverdien her er antatt til ca. 1 963 kr/m², sammenlignet nærområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke levert.	Finnes ikke		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Planprogram områdereguleringsplan indre sentrumssone	02.09.2026	https://api.arealplaner.no/api/kunder/volda1577/dokumenter/1931/download/Planprogram%20omr%C3%A5deplan%20indre%20sentrumssone.pdf	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	19.10.2026	Revidert feil på rom/etasje 19.10.2026

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.

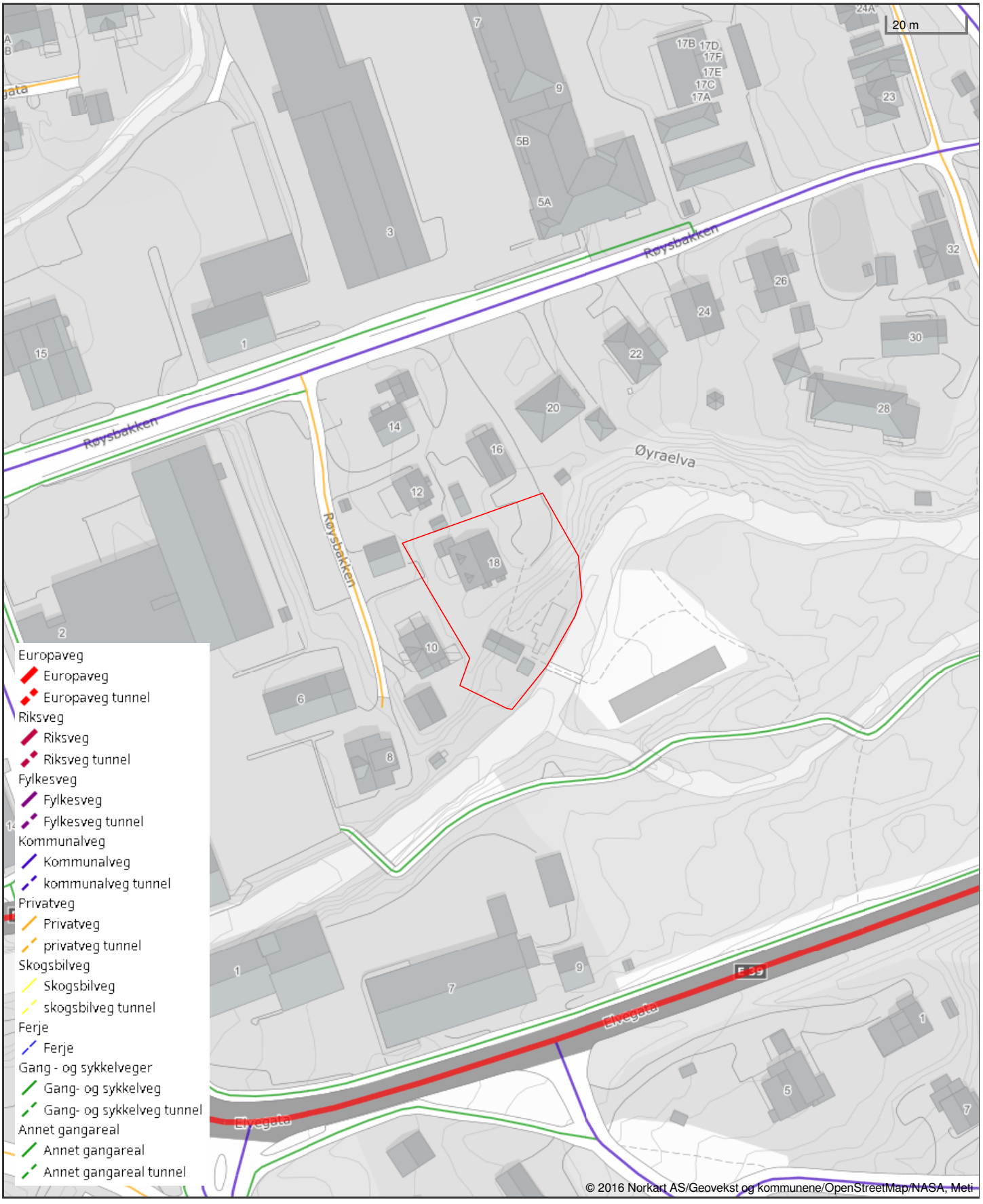
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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: 04.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 1577 - 19/466//



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

Utskriftsdato: 04.11.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røysbakken 18, 6100 VOLDA								

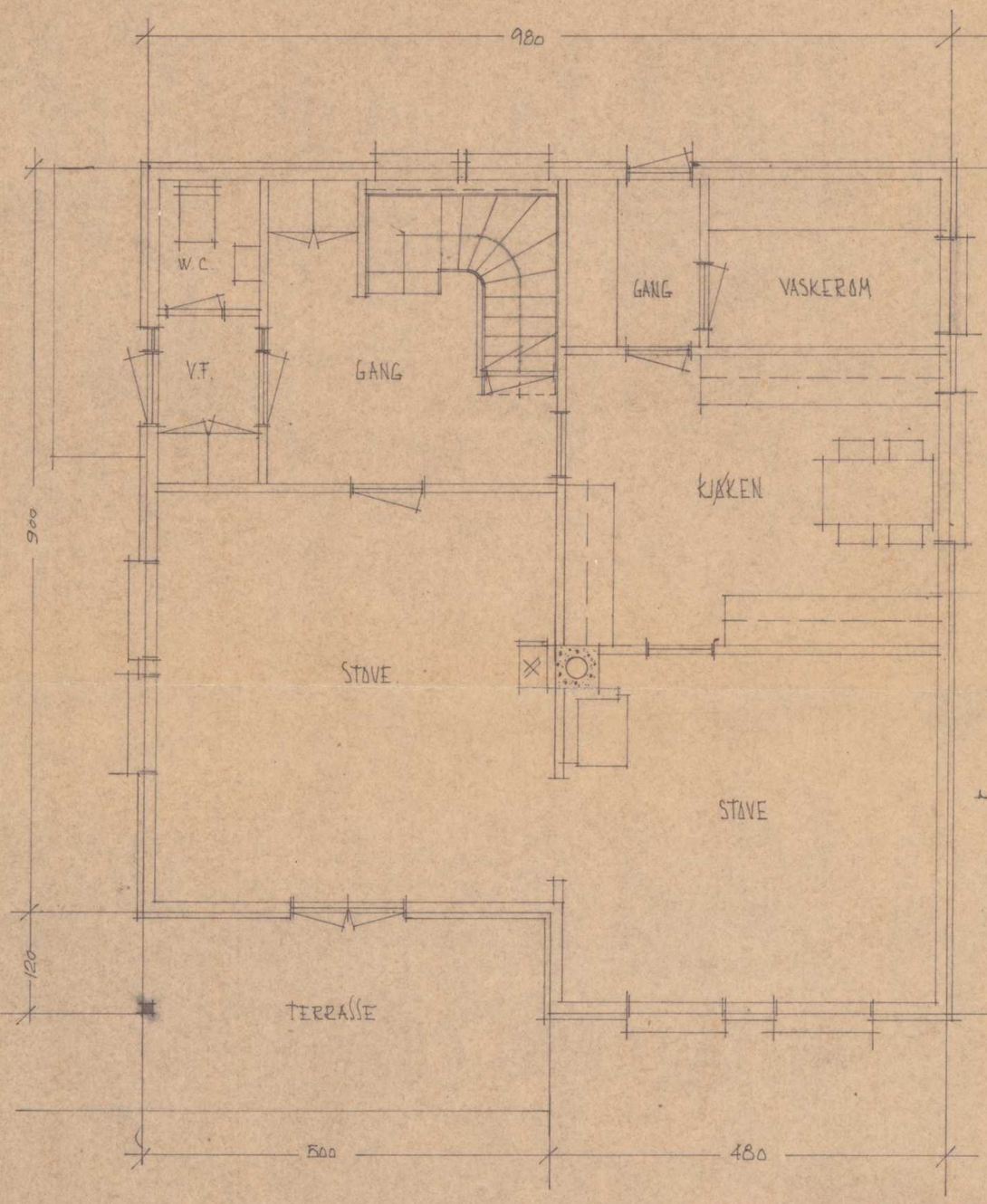
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

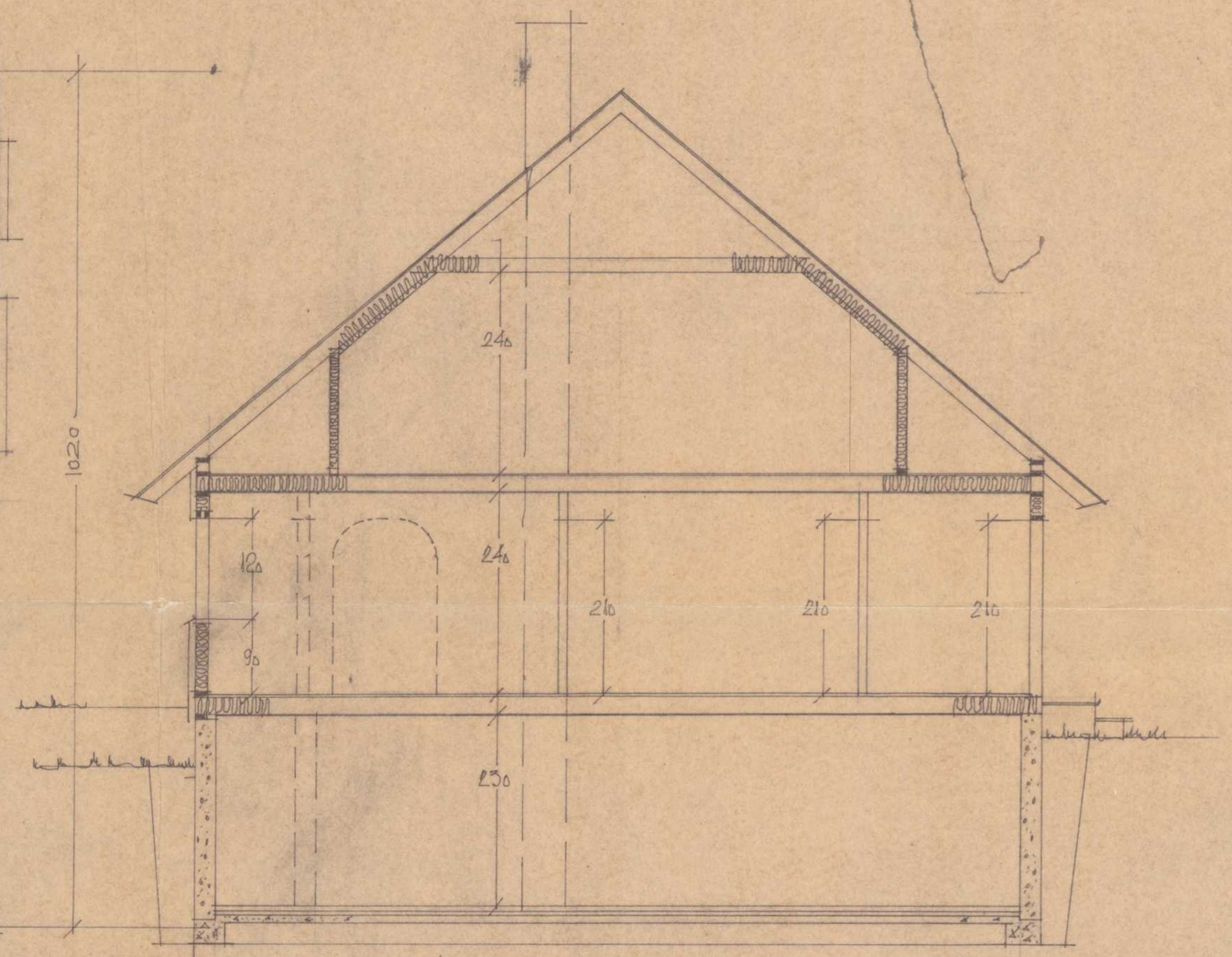
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.





BRA:

Kjellar: 80,75 + 4,0 = 84,75

1. et.: 82,65 + 4,7 = 87,3

Loft: 6,7 x 9,50 = 63,65

285,7 m²

Godkjent med merknad
av byggingssjefen den 29.81, sak nr. 61/81
BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

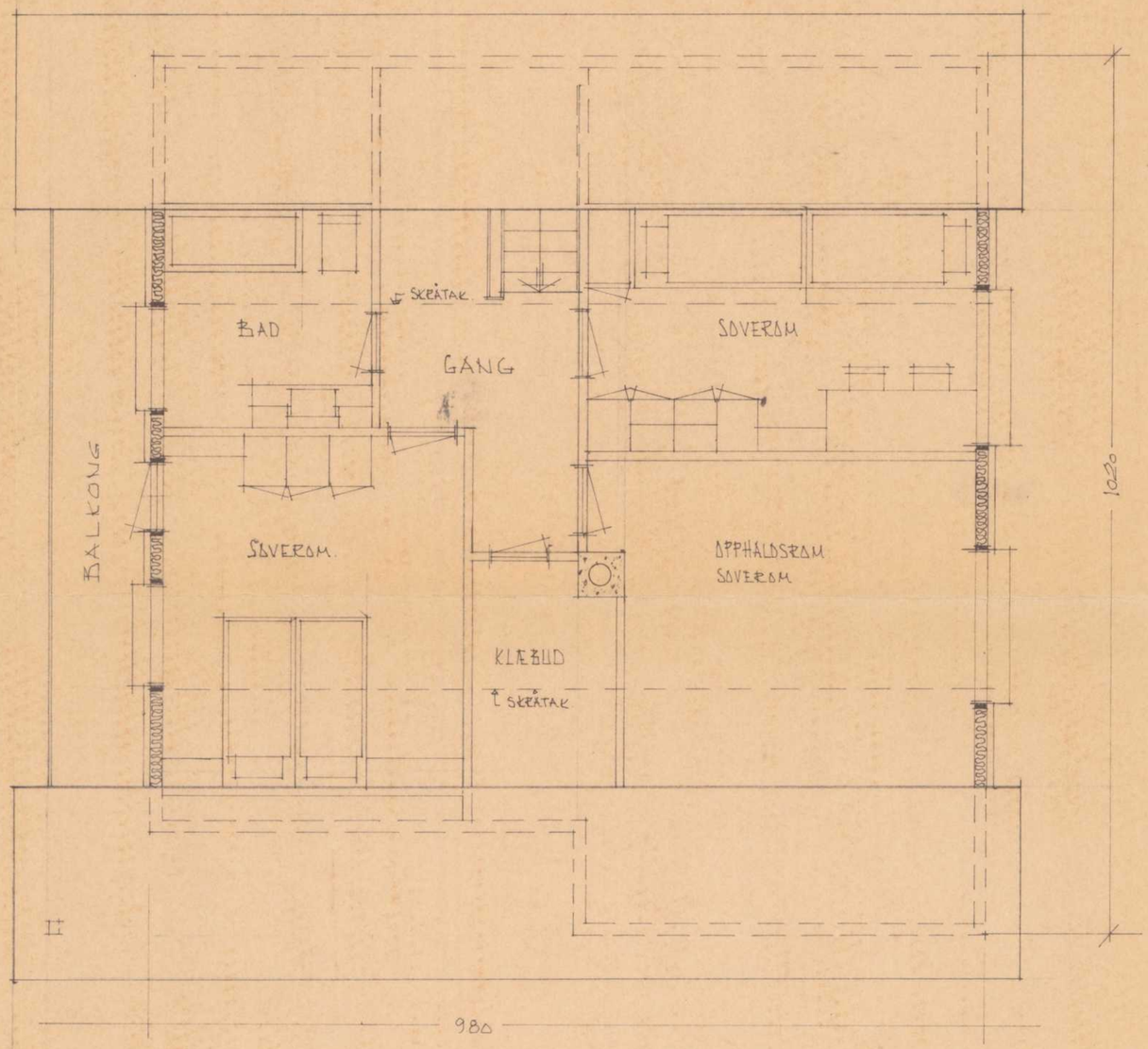
TEKNISK ETAT I VOLDA
30. 12. 80
Journal nr. Arkiv nr.

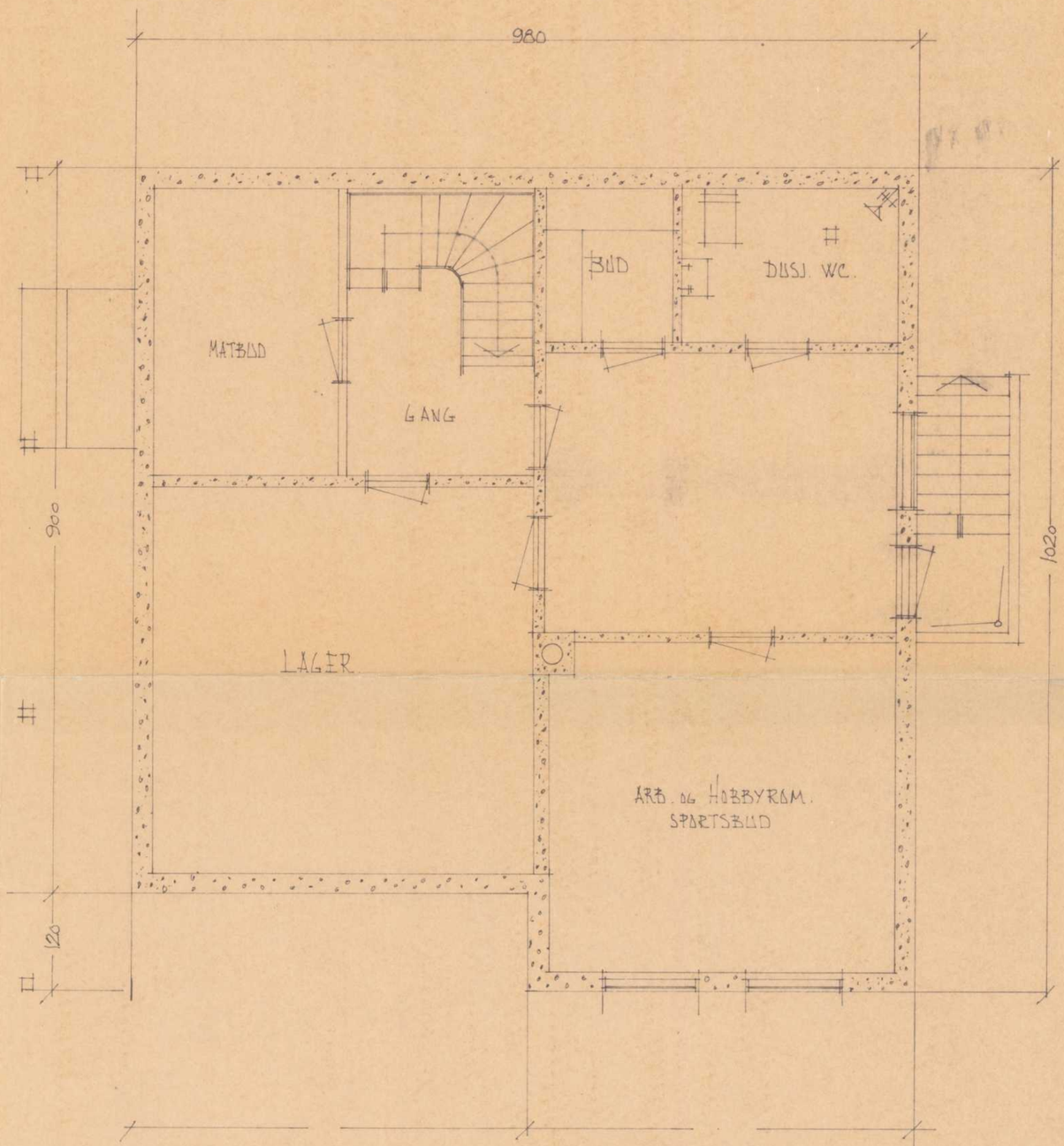
Dato 29.12.80	Kontr./Tegnet VM	Målestokk 1:50	Ørsta Bruk as
Godkjent	Tracet		Telefon: *11 (Fjernvalg 071, 95000) - Boks 100, 6151 ØRSTA

VÅNINGSHUS I VOLDA
FOR PERDIS OG JENS DANKERTSEN

Erstatning for	Erstattet av
PLAN I HØGDA, SNITT.	

Henvisning | Beregning





Godkjent med merknad
av bygningssjefen den 2.9.81, sak nr. 61/81
BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

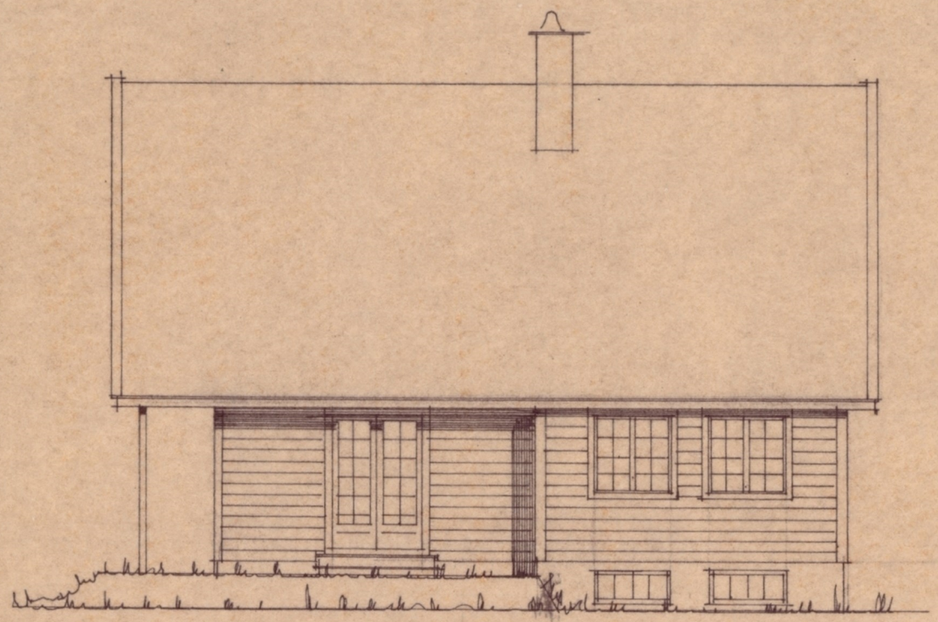
TEKNISK ETAT I VOLDA
30. 12. 80
Journal nr. Arkiv nr.

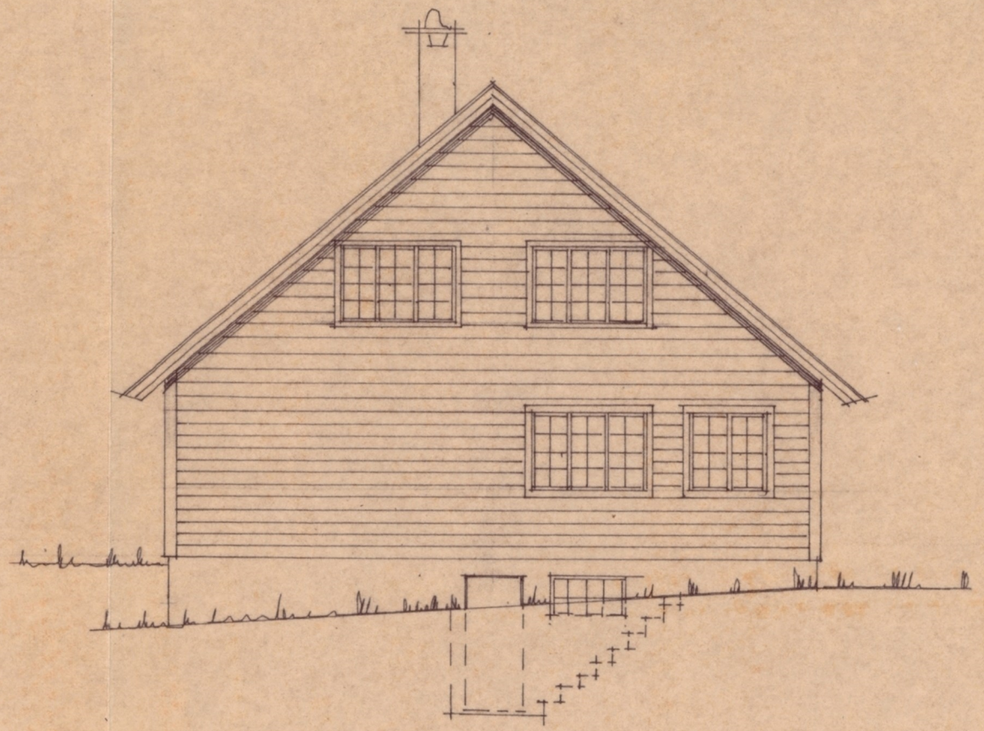
Dato 29.12.80	Konstr./Tegnet	Målestokk 1:50	Ørsta Bruk as
Godkjent	Tracet		Telefon: *11 (Fjernvalg: 071, 95000) - Boks 100, 6151 ØRSTA

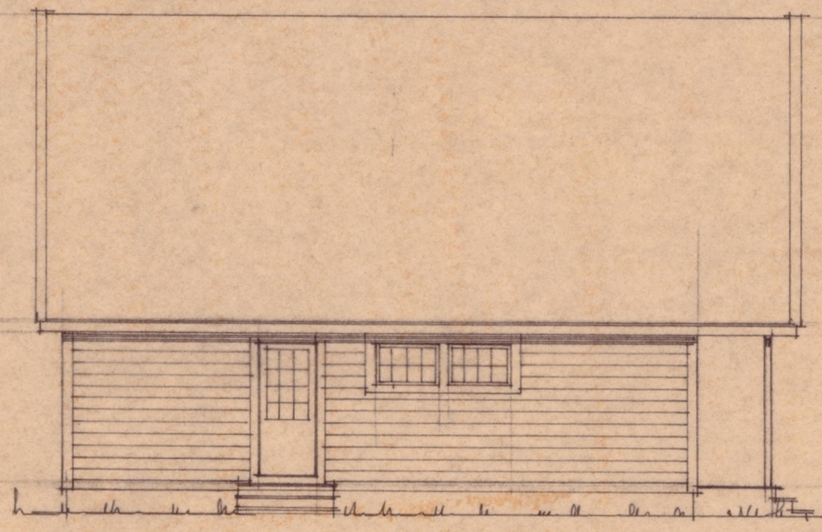
VÅNINGSHUS I VOLDA
FOR PERDIS OG JENS DANKERTSEN

Erstatning for	Erstattet av
PLANAR	

Henvisning	Beregning









Godkjent med merknad
av bygningssjefen den 2.9.81, sak nr. 61/81
BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

TEKNISK ETAT I VOLDA
30. 12. 80
Journal nr. ..... Arkiv nr. .....

Dato 29.12.80	Konstr./Tegnet	Målestokk 1:100	**Ørsta Bruk as**
Godkjent	Tracet		Boks 100 - 6151 Ørsta - Telefon: (071) 66 066

VÅNINGSHUS I VOLDA
FOR PERDIS OG JENS DANKERTSEN

Erstatning for	Erstattet av
FASADER.	

Henvisning	Beregning

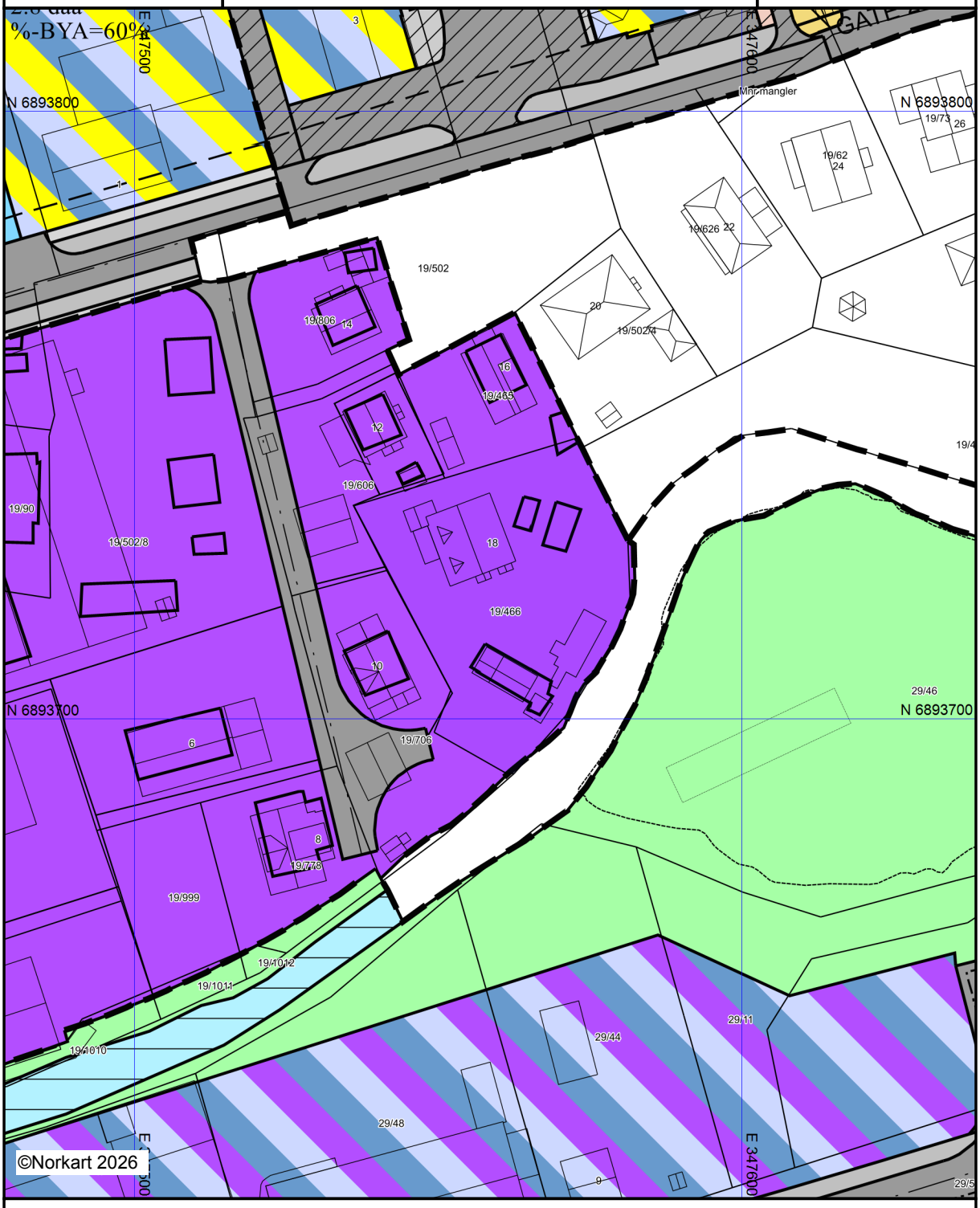
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/466
Adresse: Røysbakken 18
Utskriftsdato: 04.11.2026
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



Vedtekter i samband med reguleringsplanen for Volda.

§ 1.

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

Innanfor denne reguleringslina skal bygga plasserast til gater, plassar og nabogrenser slik planen viser.

§ 2.

Bygga innanfor det regulerte område er delt i :

A. Murbygg.
B. Trebygg,
C. Industristrok.

A. Murbygg.

§ 3.

Byggadene skal førast opp i mur eller betong med høgdeskill av brannfast materiale.

§ 4.

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

§ 5.

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

2. På planen er vist det maksimale høgdetal som står på blokkane inne i ein sirkel. Byggehøgda rekner ein frå det regulerte nivået i gata ai senterlina - rett ut frå det husahjørne som ligg høgast. Byggehøgda må ikkje vere meir enn : 4 m. for hus i 1 høgd, 7 m for hus i 2 høgder og 10 m for hus i 3 høgder.

3. Bygningsrådet kan med samtykke av helserådet tillata unntak frå pkt. 1 og 2 - innanfor råma av bygningslova - på vilkår

av at lystilhøva og bygnadens utsjåande mot gate og gårdsrom vert forsvarleg. Høgdetalet kan ikkje aukast utan samtykke frå departementet.

I tilfelle bygningsrådet tillet at bygnader mellombels vert førd opp med eit lågare høgdetal enn det som vist i planen, skal bygnaden sin konstruksjon dimensjonerast slik at den seinare kan førast opp til full regulert høgd. Det må sendast inn byggemelding med teikningar for heile bygget.

B. Trebygg.

§ 6.

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

§ 7.

Våningshusa skal vere villamessig og kan byggjast inntil 2 fulle høgder. Uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 høgd.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. Industriareal.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

Ein kan ikkje byggje i isolasjonsbelta.

§ 13.

1. Alle bygnader skal vera i mur eller betong og kan førast opp i inntil 3 fulle høgder. Bygningsrådet kan likevel tillate ei tilbaketrekt 4. høgd.
2. Bygningsrådet kan tillate endringer frå vedtektene i pkt. 1. innanfor råma av bygningslova.

§ 14.

I industriområdet kan det ikkje førast opp bustadbygg. Bygningsrådet kan likevel gi løyve til innreiding av einskilte husvære for vaktmeister og funksjonærar i vedkomande verksemd.

§ 15.

Bygningsrådet skal på førehand godkjenne høgd og konstruksjon vedkomande gjerde mellom eigedomane.

D. Fellesvedtekter.

§ 16.

1. Forhagar, mellomrom mellom frittstående blokker, gardsrom med vidare, må få ei vakker og tiltalande utforming.

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

2. Forhagar og grøntareal kan berre innhegnast etter samtykke frå bygningsrådet. På same vis er det med deleggjerder i tomtegrense.

3. Bygningsrådet kan med samtykke frå helserådet og brannstyret tillata ført opp ein garasjebygnad som vert felles for heile kvartalet, Garasjen skal i tilfelle ha ei høgd og skal plasserast i det indre av kvartalet så framt det på ein tilfredsstillande måte kan passast inn i planen.

§ 17.

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

§ 18.

1. Bygnadene skal ha sadeltak, valmtak eller der planen viser det - flatt tak. Takvinkelen må ikkje vera større enn 33 grader.

2. Bygningsrådet kan dispensera frå krava i pkt. 1 så framt serlege grunnar krev det.

3. Bygningsrådet kan unntaksvis tillata innreiding av loft til verig opphald for menneskor innafor råma av bygningslova. Brannstyret og helserådet må på førhand uttale seg i kvart einskildt høve.

Ein tillet ikkje nødskjæring eller glas i takflata unntatte takluker.

§ 19.

For offentlege bygnåder i mur eller betong gjeld ikkje reglane om høgdetål og dimensjonar.

§ 20.

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

§ 19.

Mot regulerte gater skal settjast opp 0.8 m. høge gjerde av

tre eller matting. Eit samanhengande gjerde må ha same konstruksjon og høgd.

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

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

§ 22.

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

§ 23.

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

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

Utskriftsdato: 04.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røysbakken 18, 6100 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** 943 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_4
	Delareal 538 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 1 528 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	974 m^2
KPHensynsonenavn	H320_7
KPFare	Flomfare

Delareal	489 m^2
KPHensynsonenavn	H220_63
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 528 m^2
KPHensynsonenavn	H310_UG
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	1 528 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B157

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1940001
Navn	Halkjelsvik bygningskommune
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1940

Id	1965001
Navn	Volda sentrum 65
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1164/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 524 m^2 **Formål** Industri

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006
Navn	Volda sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 466	**Kommune:**	1577	Volda
Adresse:				
Veiadresse:	Røysbakken 18, gatenr 7600	**Grunnkrets:**	402	Øyra
	6100 Volda	**Valgkrets:**	2	Øyra
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8020101	Volda
		Tettsted:	6071	Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kvisla	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 528,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/19/466	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.10.1980	Avgiver	1577/19/3	-1 526,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/19/466	1 526,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røysbakken 18	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.11.1981
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117884171			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179728559			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179728567			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



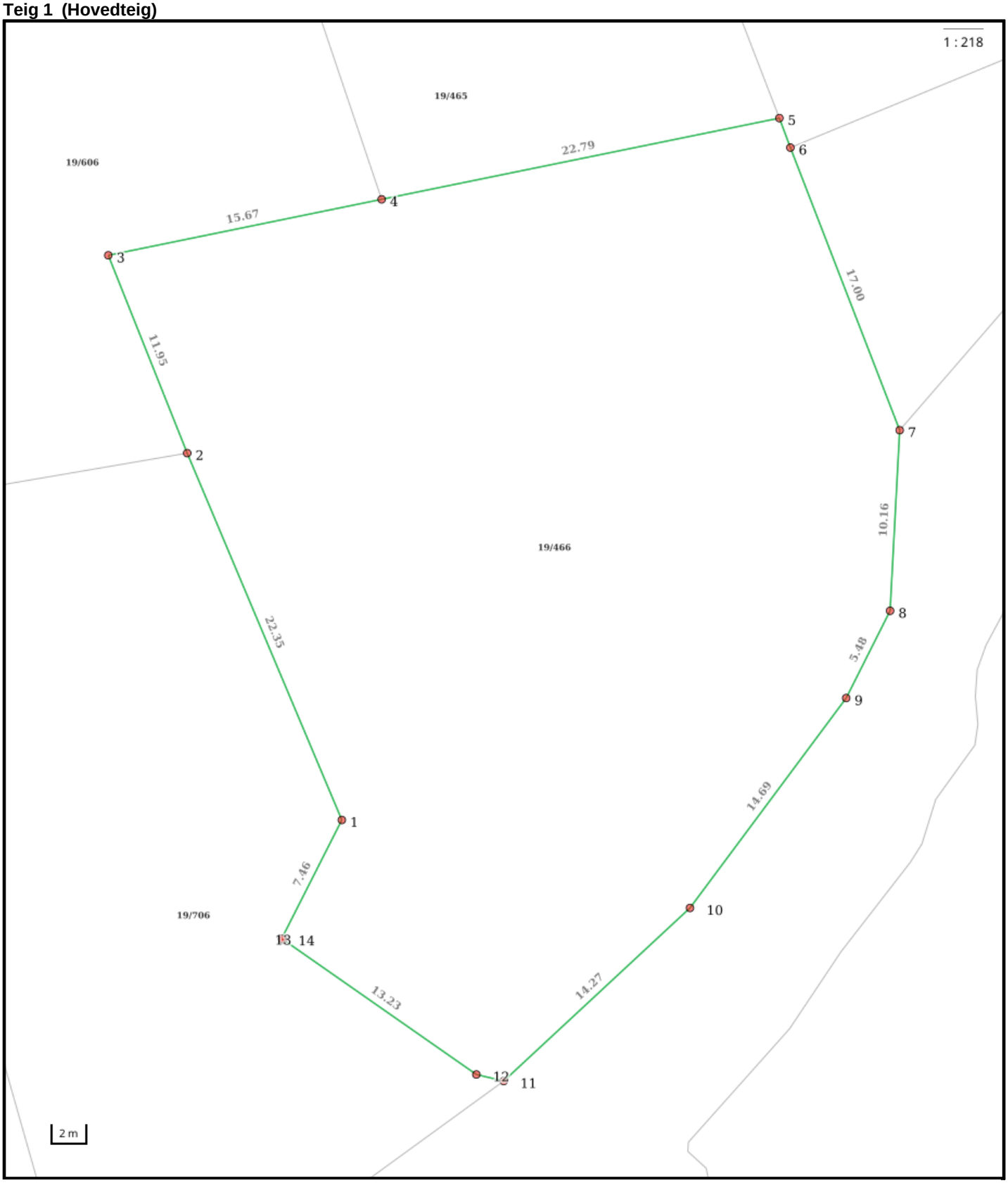
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 1 528,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 893 704,72	347 552,10	22,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 893 724,42	347 541,55	11,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 893 735,06	347 536,11	15,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 893 739,61	347 551,10	22,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 893 746,22	347 572,91	1,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 893 744,63	347 573,68	17,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 893 729,41	347 581,26	10,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 893 719,26	347 581,66	5,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 893 714,16	347 579,66	14,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 893 701,61	347 572,02	14,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 893 690,97	347 562,51	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 893 691,19	347 560,95	13,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 893 697,73	347 549,45	0,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 893 697,78	347 549,36	7,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 466	**Kommune:**	1577	Volda
Adresse:				
Veiadresse:	Røysbakken 18, gatenr 7600	**Grunnkrets:**	402	Øyra
	6100 Volda	**Valgkrets:**	2	Øyra
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8020101	Volda
		Tettsted:	6071	Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kvisla	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 528,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/19/466	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.10.1980	Avgiver	1577/19/3	-1 526,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/19/466	1 526,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røysbakken 18	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.11.1981
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117884171			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179728559			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179728567			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



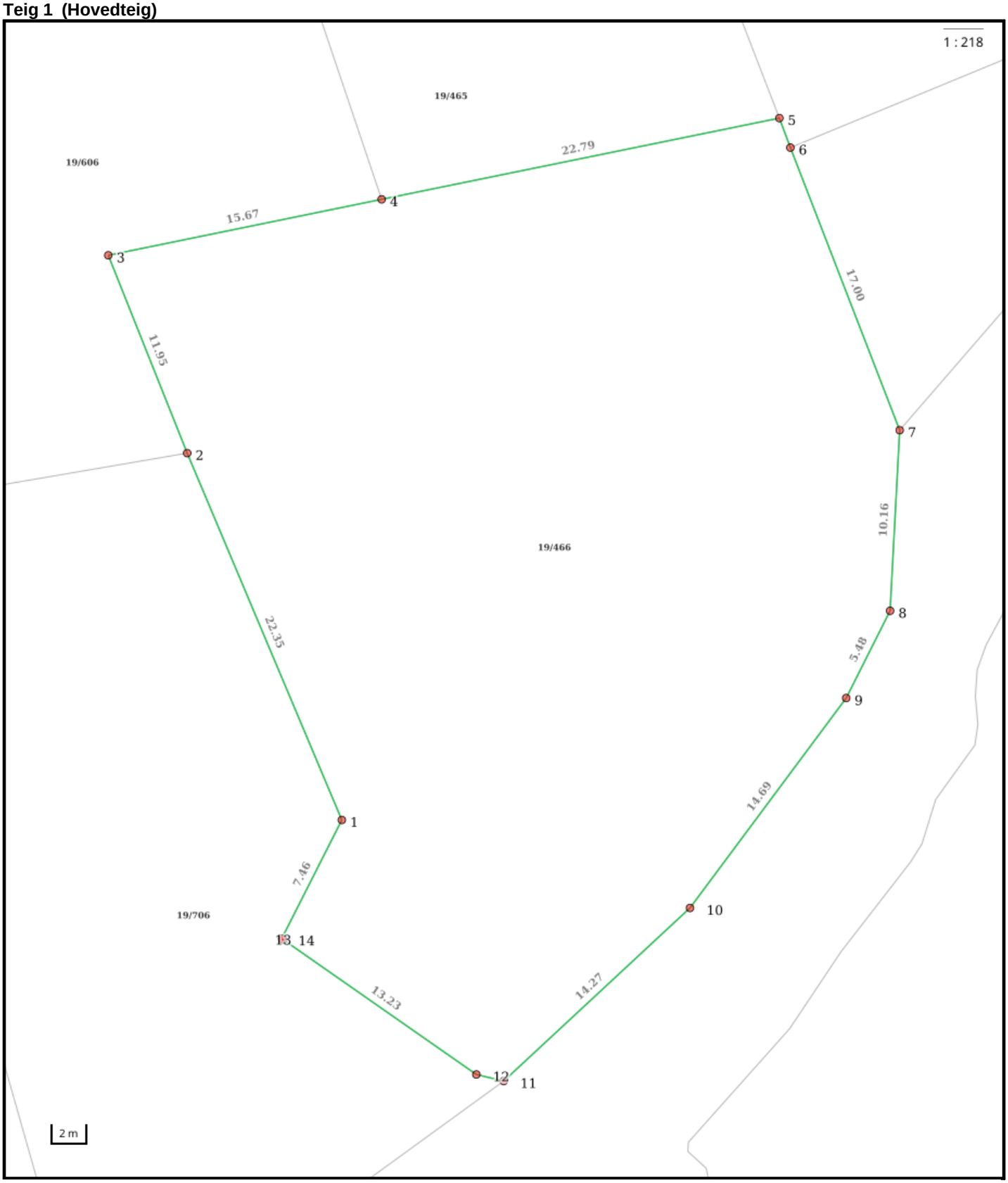
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 1 528,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 893 704,72	347 552,10	22,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 893 724,42	347 541,55	11,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 893 735,06	347 536,11	15,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 893 739,61	347 551,10	22,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 893 746,22	347 572,91	1,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 893 744,63	347 573,68	17,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 893 729,41	347 581,26	10,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 893 719,26	347 581,66	5,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 893 714,16	347 579,66	14,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 893 701,61	347 572,02	14,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 893 690,97	347 562,51	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 893 691,19	347 560,95	13,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 893 697,73	347 549,45	0,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 893 697,78	347 549,36	7,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		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.

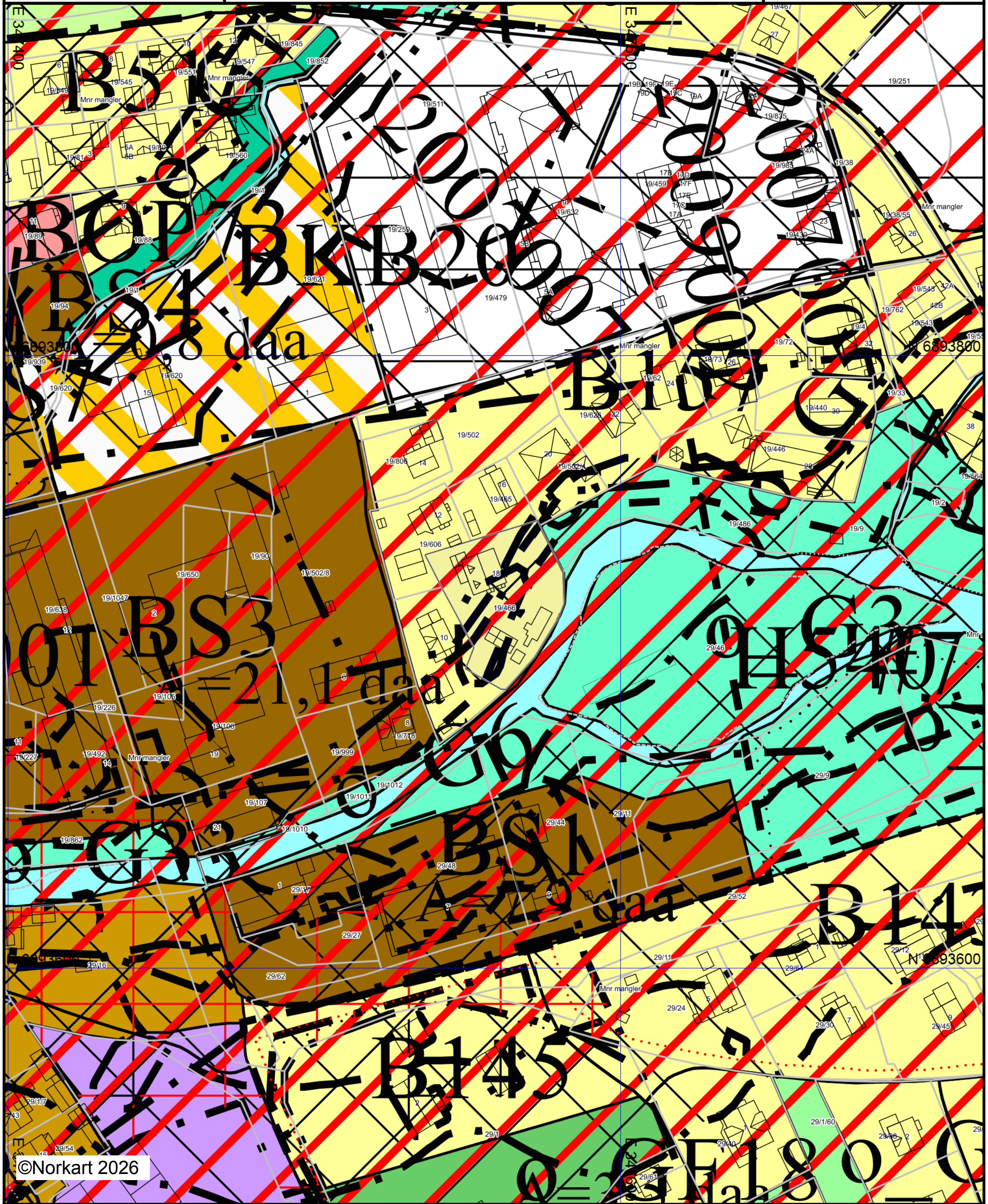
Kommuneplankart

Volda kommune

Eiendom: 19/466
Adresse: Røysbakken 18
Utskriftsdato: 04.11.2026
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
- Sentrumsformål - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande
- Kombinert byggje- og anleggsformål - novera

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Parkering - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

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

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra
- Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11·

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone etter T-1442
- Støysone - Gul sone etter T-1442
- Angitthensynsone - omsyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne - nover
- Bandlegging for regulering etter PBL - framtic
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200

- Føresegnsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

N O T A T

i høve innflyttingsattest.

Fylgjande forhold må vere ordna før det kan gjevast innflyttingsattest:

	Ja	Nei	Sign.
1. Er det kontrollert at vedtaket er oppfyllt			
2. Er fråsegner underskrivne og returnert og evt. tinglyst.			
3. Er sekkestativ betalt og bringa ut.	X		
4. Er det sikra varig tilknytting til tekn. anl.			
a. Betalt refusjon, veg, vatn, kloakk m.v. med kr. den / -8			
b. Betalt tilkoplingsavg. kloakk kr. den / -8	X		
c. Betalt tilkoplingsavg. vatn: kr. den / -8	X		
d. Betalt tilkoplingsavg. drenering: kr. den / -8	—	—	—
5. Er eigedomen tildelt husnummerskilt.			
6. a. Er det kontrollert at vatn, kloakk og drensleidningar er utført i samsvar med godkjend plan og at stakekum/sandfangkum og stoppekran er montert.	X		
b. Er skisse av vatn og kloakk returnert	X		
7. Er avkøyrsle opparbeidd etter reglar for avkøyrsle for off. veg og/eller etter utstedt tilvising.	X		
8. Er biloppstillingsplass opparbeidd etter vedtektene og utført på tilfredstillande måte.	X		
9. Er innvendig kjellartrapp montert og matbud ferdig.	X		
10. Er evt. mellombels utvendig trapp forsvarleg dimensjonert og utført og forsynt med rekkverk (handlist).	X	X	
11. Er pipa ferdig og ført over tak.	X		
12. Er planet kring husa med sokkelhusvære senka slik det ligg lavare enn golv innvendig med fall frå huset i avstand 2,0 m.	—	—	—
13. Er utvendig dør til veranda eller balkong som ikkje er ferdig forsvarleg sikra (Handtak og nøkkel skal vere fjerna).			
14. Er oljefyringsanlegg meldt til brannsjefen	—	—	—
15. Er utvendig mur pussa og ventilar innsett (Til dette kan det gjevast ein frist på inntil 4 mnd. rekna frå 15.4).	X		
16. Er krav om fasademessig handsaming av sokkeletg. oppfyllt. (Før det kan gjevast attest må det vere klarlagd korleis den fasademessige handsaming skal skje og ein frist for utføring tilsvarande inntil 4 mnd. etter 15.4)	X		

Pkt. 2, 3, 4 og 5 skal sjekkast av ekspedisjonen.
Pkt. 6, 7 og 8 skal sjekkast av oppsynsmann eller i samråd med han.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA, 31.1.74.

ambita

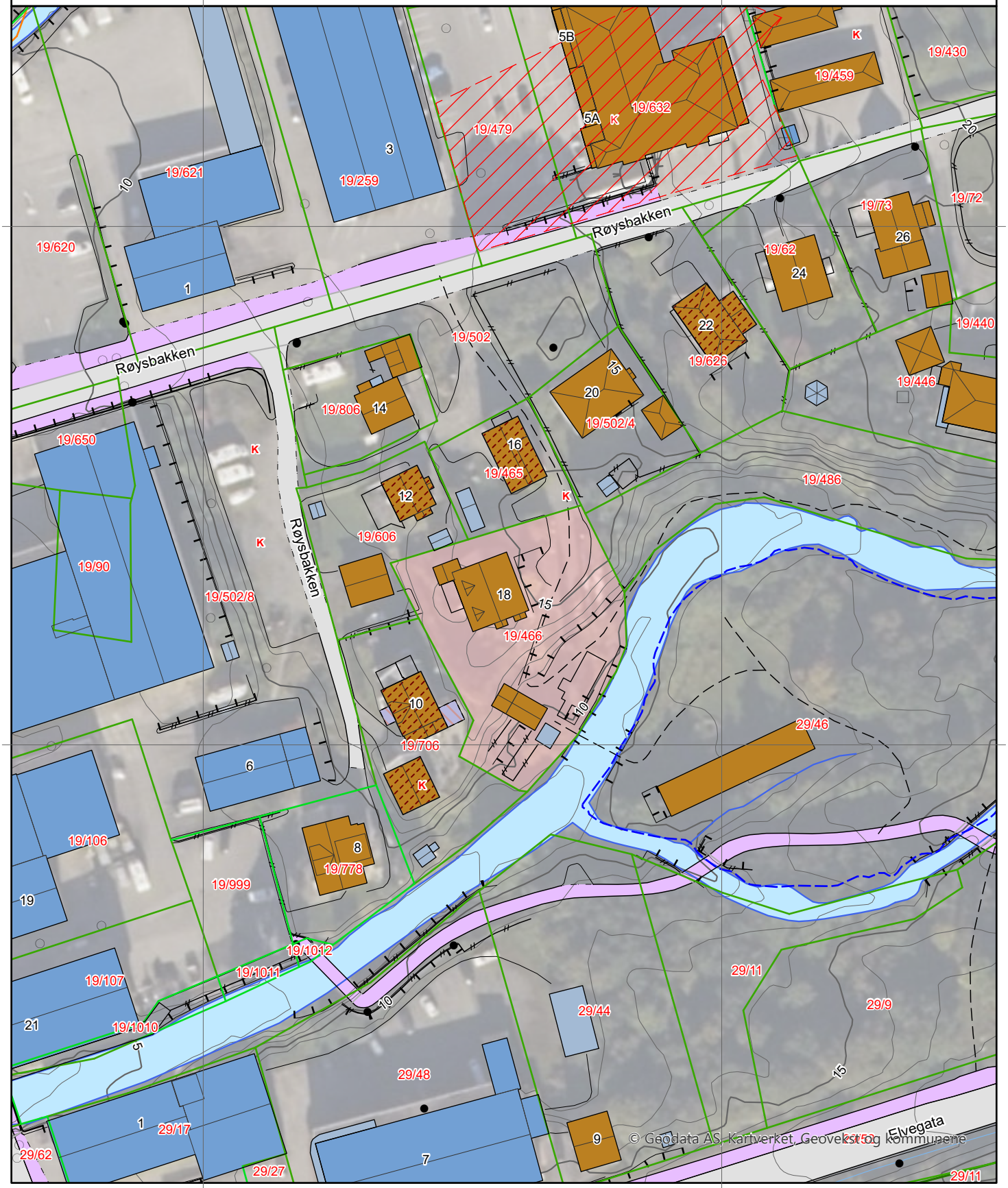
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/19/466/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2026



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.

ambita

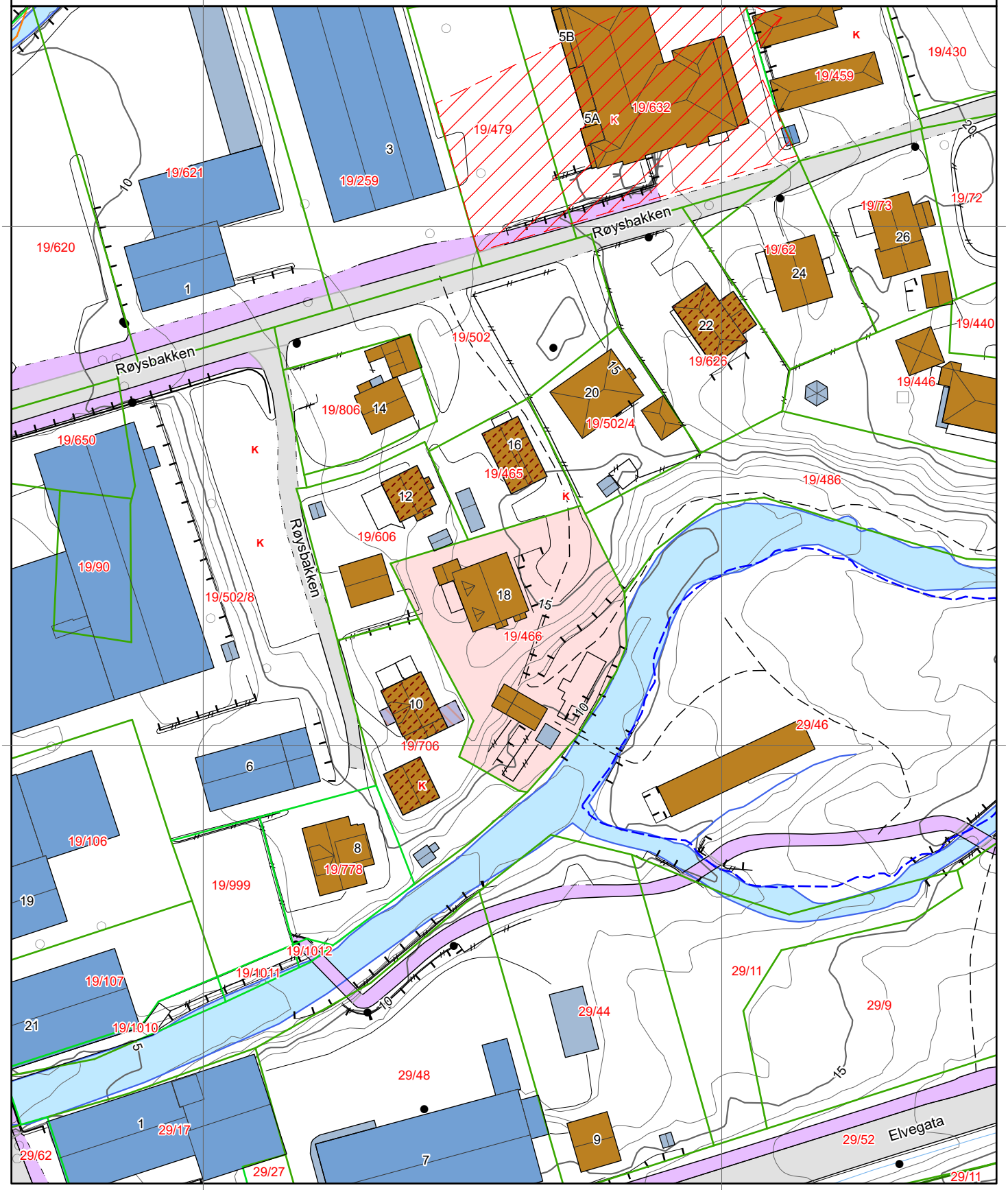
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/19/466/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2026



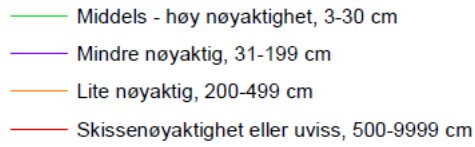
0 25 50 m

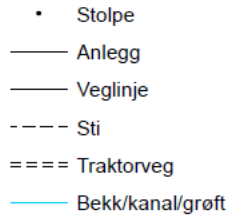
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

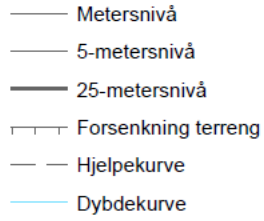


Eiendomsgrenser

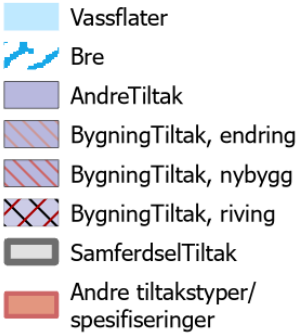




Høydekurver







Utskriftsdato: 04.11.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	466	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	54200028	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	117884171	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Røysbakken 18, 6100 VOLDA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	9	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stove øvste etasje	Peisomn	Wiking	Wiking - Ukjent
Stove h.etg	Peisomn	Dovre	Dovre - Ukjent
Stove u.etg	Peisomn	Jøtul	Jøtul F 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.10.2022	Tilsyn	26.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 54200028

BruksenhetId	54228619	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	179728567	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54228619.

BruksenhetId	54228618	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	179728559	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54228618.

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

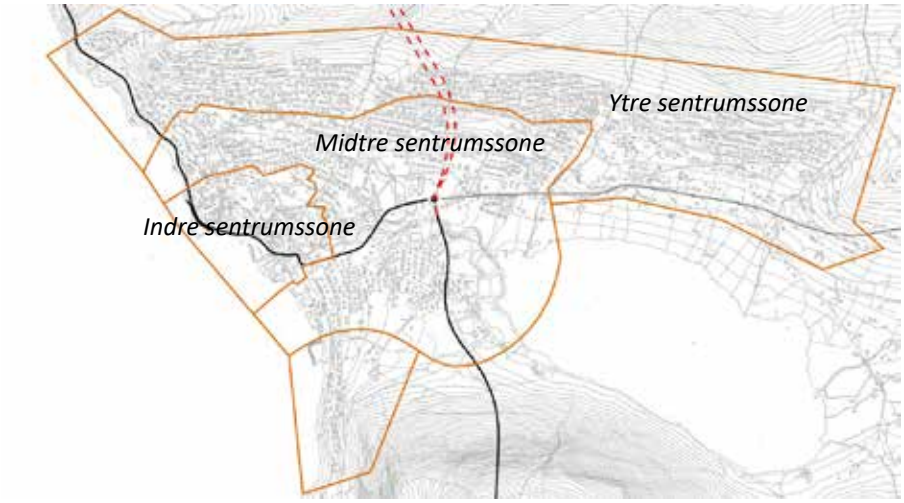
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

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



DAGBOKFØRT
10 OKT 80 5590
SORENSKRIVAREN I
SØRE SUNNMØRE

FESTEKONTRAKT

Underskrivne Elias M. Halkjelsvik, personnr. 150904 [redacted] som er eigar og brukar av garden Halkjelsvik gnr. 19, bnr. 3 i Volda kommune, Møre og Romsdal fylke, festar med dette burt til Jens O. Dankertsen, personnr. 291055 [redacted] ein parsell stor ~~1520~~ 1526,5 m². av garden min.

Parsellen ligg i Lidateigen og har fylgjande grenser:
Mot nord-aust til hovedbruket ("Kvisla") i ei lengd av ca. 18,o m. Mot syd-aust til Øyraelva. Mot vest går grensa mot Hans Homberset si festetomt, frå Øyraelva først i nord-vestleg retning 16,6 m., så i nord-vestleg retning 7,4 m. og herifrå i omlag nordleg retning 34,4 m. mot Hans Hombersets og Helga Ottesens festetomter. Mot nord går grensa først mot Ottesens hovedtomt 15,8 m. og vidare mot Gjertrud Dankertsens festetomt 23,o m. til den nord-austlege grense.

Parsellen skal brukast til bustadhus og gartneri og tomt for dei hus og drivhus som no er eller seinare vert bygd på parsellen i samband med gartneridrifta.

Burtfestinga ~~gjeld~~ gjeld for Jens O. Dankertsen og mogelege seinare eigarar av hus og drivhus på parsellen i ein tidbolk av 5o - femti - år rekna frå 1/1 1971.

Elles gjeld fylgjande vilkår:

1. I festeavgift betalar festaren etter pristakst årleg kr. 1178,- - kroner ellevhundreogsytthåtte - utrekna etter 5 % om året av verdet av parsellen kr. 23560,-.
   Festeavgifta skal betalast etterskotsvis ukravd innan kvart års jul (24/12).
2. Det vert avtala at festeavgifta skal kunne regulerast etter krav både frå grunneigaren og/eller festaren i samsvar med endringar i rentenivået og/eller engrossprisindeksen, eller på grunnlag av ein offisiell verdimålar (indeks) utan skyn. Festeavgifta kan ikkje regulerast tiare enn etter kvart 1o år rekna frå 1/1 1971.
3. Framfeste av parsellen eller deler av denne til andre kan ikkje gjerast utan skriftleg samtykkje frå grunneigaren.
4. Festaren skal ha rett til 3 - tre - m. breid veg med utgangspunkt vinkelrett frå den nye Røysbakkvegen til nord-vestre hyrna av Gjertrud Dankertsens festetomt i samsvar med festekontrakt mellom Elias M. Halkjelsvik og A. M. Liaaen a/s, dagsett 22/9-76 og 8/1o-76.
   Vidare skal festaren ha rett til 3 - tre - m. breid veg over Gjertrud Dankertsens festetomt til parsellen i samsvar med hennar festekontrakt dagsett 26/6-71. Grunneigaren har same rett til å nytte denne vegen til sin teig " Kvisla " langs Øyraelva.

5. Til trygd for festeavgifta og andre vedkomande krav har grunneigaren fyrste prioritets panterett i festeretten og i dei bygningar som er eller vert oppført på parsellen.
6. Utgifter til oppmåling og kartlegging av parsellen og til stempling av og tinglysing av målebrev og festekontrakt fell på festaren. Sameleis fell det på festaren å svare til det off. for mogelege tilkoblingsrettar for vatn og kloakk, og mogelege krav på refusjonar for gater og felles anlegg.
7. Fiskerett i Øyraelva fylgjer ikkje med i denne festekontrakt, men vert uendra grunneigaren sin eigenrett.

Tidlegare bygslekontrakt mellom Elias M. Halkjelsvik og Jens Dankertsen senior på tomt 24 av gnr. 19, bnr. 3, datert 19/5-34, tgl. 25/6-34 fell hermed burt og vert kvittert til avlysing.

Denne festekontrakt er utferda i 2 eksemplar, eit til kvar av partane.

Halkjelsvik, Volda, den 10/9 1979.

Elias M. Halkjelsvik - grunneigar

Petra Halkjelsvik ektefelle

Vert vedteke av meg som festar og for seinare eigarar av bygningane på tomta.

Jens Dankertsen

Det vert vitna at grunneigaren og ektemake og festaren har skrive under denne festekontrakt i vårt påsyn, eller har vedkjendt seg si underskrift, og at alle er over 20 år.

1. Karl Kristoffer Ville ..... fødd 10/2 1908. Adr. Åkerstranda
2. Jan Roger Halkjelsvik ..... fødd 15/05-20. Adr.: Volda

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Advokat Lars E. Sande
Adresse: Postboks 58
Postnr.: 6101 Poststed: Volda
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 871465142 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 485800 Tinglyst: 01.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1519	Volda	19	465			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd (Innløysing av festetomt)

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

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 110.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 110.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
30094 [redacted]	se Festøy Halkjelsvik	1/4
180065	grid Halkjelsvik Eldorhagen	1/4
22057	ger Johanne Halkjelsvik	1/4
15061	ny Halkjelsvik	1/4

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
170715 [redacted]	Gjertrud Dankertsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Underteikna heimelshavar til eigedomsrett og festerett, krev festekontrakta sletta. Gnr. 19 bnr. 466 i Volda skal ha rett til 3 m brei veg over gnr. 19 bnr. 465. Eg stadfester at sletting av festekontrakta elles ikkje vil berøre tredje manns rettar.

.....
Gjertrud Dankertsen

Dato	Utstederens underskrift

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 eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(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)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Jfr. s. 3	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med 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. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Volda, den 16/6- 2010.

Åse Festøy Halkjelsvik

Åse Festøy Halkjelsvik

Vi stadfester at Åse Festøy Halkjelsvik er over 18 år og har skrive under dette dokumentet i vårt nærvære. Vi er myndige og busette i Norge.

Bård Testøy Blindheim
Namn:
Adr.: 6174 Barstadvik.

Brynhild Øvrebø
Namn:
Adr.: Stormyra 6. Volda

Volda, den 15.06.10

Inger Johanne Halkjelsvik

Inger Johanne Halkjelsvik

Vi stadfester at Inger Johanne Halkjelsvik er over 18 år og har skrive under dette dokumentet i vårt nærvære. Vi er myndige og busette i Norge.

Roald Bogstad
Namn:
Adr.: Ringlidvegen 31
6100 VOLDA.

Hans Hansen
Namn:
Adr.: Skjervavn. 6
6100 VOLDA

Ås, den 1/6.-10

Sigrid Halkjelsvik Eldorhagen

Sigrid Halkjelsvik Eldorhagen

Vi stadfester at Sigrid Halkjelsvik Eldorhagen er over 18 år og har skrive under dette dokumentet i vårt nærvære. Vi er myndige og busette i Norge.

Per Eldorhagen
Namn:
Adr.: Børsumvn 207.
1430 Ås

Pål Eldorhagen
Namn:
Adr.: Børsumvn 203
1430 Ås

Greåker, den 5/6 - 10

Einy Halkjelsvik

Einy Halkjelsvik

Vi stadfester at Einy Halkjelsvik er over 18 år og har skrive under dette dokumentet i vårt nærvære. Vi er myndige og busette i Norge.

Namn:
Adr.:

Namn:
Adr.: Østgårdveien 4
1718 Greåker

Ralf Lagerli Hansen
Lars E. Sande
Advokat