ØVREKROKEN 1

Nyare enebolig over 2 plan beliggande i populært boligområde

Legal Eigedomsmekling

VELKOMMEN TIL ØVREKROKEN 1

Enebolig på selveiet tomt i Øvre Mo-feltet i Ørsta. Det er relativt kort vei til barnehage, kort vei til turterreng. Til Ørsta sentrum med alle sentrumsfunksjoner, barne-, ungdoms- og videregående skole er det ca 2 km. Det er godt utsyn fra eiendommen, boligen er sørvendt.

FAKTA

Adresse	Øvrekroken 1, 6154 ØRSTA
Prisantydning	Kr 5 100 000,-
Omkostninger	Kr 129 200,-
Totalpris	kr 5 229 200,-

BRA/P-rom	160/151kvm
Eierform	Eiet
Eiendomstype	Enebolig
Byggeår	2017
Tomt	830.6 kvm eiet
Parkering	På egen tomt.

KONTAKT

Tommy Sylte
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657
Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkomen til Øvrekroken 1

Her finn du denne nyare eneboligen over 2 plan beliggande i etablert og populært boligområde i Mosmarka.

PÅMELDINGSVISNING: Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

Oppdrag
01010823

Eiendom
Øvrekroken 1, 6154 ØRSTA

Eiendomsbetegnelse
Gårdsnummer 18, bruksnummer 526 i Ørsta kommune.

Eier
Magnus Sætre Lannerholm

Prisantydning
Kr 5 100 000,-

Kjøpers omkostninger
Kr 129 200,-
Prisantydning kr 5 100 000,-
I tillegg kommer følgende gebyrer:
1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 127 500,-
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
3) Tinglysinggebyr kr. 850,-
4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 229 200,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum
Prisantydning 5 100 000,-
+ Totale omkostn. kr. 129 200,-
= sum kr. kr 5 588 320,-

Takstmannens markedsverdi
Kr 5 100 000,-

Boligtype
Enebolig

Eierform
Eiet

Innhold
Einebustad over 2 plan og inneheld:
Hovudetasje:
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.
Loftetasje:
Loftstue, soverom og bad.

Andre arealar i bustaden:
Overbygd inngangsparti: ca. 3 m2
Altan med utgang fra soverom og loftstue: ca. 7 m2
Utvendig platting: Omtrentlig oppmålt til ca. 80 m2.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer
BRA 160kvm
P-rom 151kvm

Bruksareal
1. etasje: 95 kvm
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.
2. etasje: 65 kvm
Loftstue, soverom og bad.

Primærrom
1. etasje: 86 kvm
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.
2. etasje: 65 kvm
Loftstue, soverom og bad.

Sekundærrom
1. etasje: 9 kvm
Bod.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom
3

Byggeår
Byggeår: 2017 ifølge Ørsta kommune.

Standard
INNVENDIG
Overflater:
Hovedetasje har laminatgulv, veggene har malte plater, innvendig tak har malte plater. Boligen er bygd med moduler, skjøtene mellom moduler er platekledd og med overflate som himling. Kjøkken har nedsenket innvendig tak med innfelt spotbelysning. På loft er det laminatgulv, veggene har malte plater, innvendig tak/skråtak har malt panel(ikke trepanel).

Gulv mot grunn og etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom krypkjeller/hovedetasje og hovedetasje/loft.

Krypkjeller:
Boligen har ventilert krypkjeller under trebjelkelag.

Radon:
Boligen har ventilert krypkjeller, og det er ikke krav til radonsperre ihht. teknisk forskrift 2010 (gjeldende på byggetidspunkt).

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe, ildsted i stue.

Trapp:
Boligen har trapp med hvite vanger, spiler og stolper. Trinn og håndrekker i eik. Innfelt spotbelysning langs vegg i trappeløpet.

Dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører med pakning/tettelist og flat terskel.

Bod/teknisk rom:
Ved inngangsparti er det bod/teknisk rom, med plass for varmtvannsbereder, 2 rørskap, enhet for balansert ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Rommet har laminatgulv, malte plater på vegg og innvendig tak.

KJØKKEN
Kjøkkenet er i L-form og har innredning med glatte fronter. Det er overskap, laminatplater («kitchenboard» eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM
Bad/vaskerom hovedetasje:
Bad i hovedetasje er med nylagt mikrosement (over eksisterende fliser m/underliggende tettesjikt) på gulv med elektriske varmekabler, veggene er flislagte, vegg med servantinnredning er med nylagt mikrosement. Innvendig tak er med malte plater.

Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, skuffer, speilskap med overbelysning. Vegghengt toalett, dusjnisje med dører i glass. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Badet har egen varmtvannsbereder(veggmontert) og det er rørskap for badet montert over toalett.

Bad andre etasje:
Bad andre etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler, våtromspanel/plater på vegg og himlingsplater på innvendig tak/skråtak.

Badet er innreda med dobbel heldekkende servantplate/servant, skuffeseksjoner under, speil med overbelysning. Det er veggmontert toalett. Dusjnisje med glassdører, 2 dusjer/armatur type «rainshower» eller lignende, en hånddusj. Badet har også badekar.

Det er avtrekk i tak fra balansert ventilasjonsanlegg. I himling er det innfelt spotbelysning.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer
Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte
Eneboligen er bygd med sammensatte moduler over krypkjeller, loftsetasje er bygd på stedet med sperretakskonstruksjon og bindingsverksvegger i gavler og ark. Boligens hovedetasje ferdigstilt 2017, loftsetasje 2019 jf. opplysninger fra eier.

UTVENDIG
Tak:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen har taktekking med steinbelagte stålplater. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn og plattform for feier i metall.

Konstruksjon og fasade:
Boligen har konstruksjon av prefabrikkerte moduler/elementer. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk

og stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og PVC balkongdører med 3-lags glass.

Terrasse/altaner:
Terrasse på terreng: Med tilkomst fra terreng, stue og ene soverom er det større platting med overflater i trykkimpregnerte materialer. Terrassebordsgulv på bjelkelag, stolper, liggende spiler og håndrekke. Altan på loft har gulv med trykkimpregnerte terrassebord, rillet utførelse. Rekkverk med vertikale malte stolper i tre, felt m/glass og metall mellom. Topprekke (flat) i malt tre.

Utvendige trapper:
Det er trappetrinn/platå foran inngangsparti og balkongdør stue, begge i trykkimpregnerte materialer. Overflater i terrassebord, ukjent underliggende konstruksjon. Fra terrasse til oppkjørsel er det enkel trapp på terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Anlegget er utvidet fra byggeår, se sjekkpunkt for utfyllende informasjon. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Det er tilluft til stue, loftstue og soveromma. Avtrekk fra bada, kjøkken og bod/teknisk rom.

Varmepumpe:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanker:
Varmtvannstanken for forsyning av kjøkken og bad andre etasje er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken på bad hovedetasje er veggmontert og i følge eier ca. 80 liter.

El.anlegg:
Boligen har sikringsskap i bod/teknisk rom ved inngangsparti. Det er jordfeilautomater, stikkontakter og lyspunkt. Innfelt spotbelysning i andre etasje, og deler av første etasje.

Brannteknisk forhold:
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn:
Det er antatt byggegrunn på løsmasser med lagvis oppbygging med sprengstein, pukk, finavretting etc. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:
Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongfundament og betongmur i krypkjeller for opplegg/understøttelse av moduler.

Terrengforhold:
Tomta ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeida med plen, treterrasse og grusa oppkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Overstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering
På egen tomt.

Etasje
2

Beliggenhet
Enebolig på selveiet tomt i Øvre Mo-feltet i Ørsta. Det er relativt kort vei til barnehage, kort vei til turterreng. Til Ørsta sentrum med alle sentrumsfunksjoner, barne-, ungdoms- og videregående skole er det ca 2 km. Det er godt utsyn fra eiendommen, boligen er sørvendt.

Adkomst
Enkel og god adkomst via kommunal veg.

Grunnarealer
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasse og gruset oppkjørsel. Eiendommen er omfatta av frisiktssone, jf. opplysninger i kommunedelplan.
Tomteareal: 830.6 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming
Elektrisk (varmekabler på bad/vaskerom hovudetasje og bad loft), luft-til-luft varmekabler og vedovn.

Energimerking
Energifarge Rød og bokstav B.

Energiklasse
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Overtakelse
Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjer kr 13 723,36,- pr år og gjeld for 2022.
Dette inkluderar avløp, eigedomsskatt, feiing og vatn.
Årsprognose for 2023 utgjer kr 14 232,32,-.
Dette iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune

I tillegg kjem utgifter til renovasjon ved Volda/Ørsta Reinhaldsverk (VØR), der standardabbonement i 2023 utgjer kr 4024,-.

Vi tek atterhald om endringar i offentlege avgifter.

Tilbehør
Hvitevarer og brunevarer medfølgjer ikkje i handelen med mindre det tydelig framgår i salsoppgava.

Diverse
For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrapport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1520/18/526:
04.04.2016 - Dokumentnr: 294200 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Ørsta Kommune
Org.nr: 939 461 450
Tomten må bebygges innen 1 år
Bestemmelse om tilbakekjøpsrett for kommunen

04.04.2016 - Dokumentnr: 294200 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Ørsta Kommune
Org.nr: 939 461 450
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

04.04.2016 - Dokumentnr: 294200 - Bestemmelse om gjerde

20.03.2015 - Dokumentnr: 253324 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1520 Gnr:18 Bnr:400

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger Ferdigattest datert 07.03.2024 iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt
I henhold til reguleringsplan for Øvre Mo/ Mosbakkane med plan-id RTK-9902, datert 04.10.1999, er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse og frisiktsone.

Boligen omfattes av Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda med plan-id 2012007, datert 16.06.2015.

Takst utført av
Storetind Takst og Rådgiving AS

Sammendrag av selgers egenerklæring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
- Ja, kun av faglært. Komplett bad andre etasje bygd etter innflytting 2019. Badet var ikkje søknadspliktig so vart derfor ikkje byggemeldt. Pro Nor Entrepenør AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Electroservice he heile huse untatt bade i andre etasje der va de elek 24 so sto for det elektriske.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny platting bygd av meg. Også trappen på inngongspartiet.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Hadde ei forsikringssak på badet nede. Der var de brudd i varmekabel. C teck(?) kom og skulle fikse det, men klarte ikkje å få flisa av heil. Derfor vart de lagt ny membran der det var brudd og det vart lagt på en flis av anna type. Oppå flisene på dørk å eine veggen vart de lagt microsement av baskai byggeservice. No e alt i skjønnaste orden.

Meglers vederlag
Fast provisjon kr 40 000,-
Markedsføring kr 13 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 000,-
Visning kr 1 900,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.
Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Det einaste ein må betale for, og som blir fakturert ved markedsføringstidspunktet, er salgstilrettelegging. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller
mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene
Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for

videre oppfølgning.

Eiendomsmegler MNEF
Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Eigedomsmekling
Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato
27.10.2023

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæringsskjema datert 17.10.2023.
- Tilstandsrapport datert 27.10.2023.
- Mellombels bruksløyve for einebustad datert 19.12.2017.
- Bygningsteikningar datert 15.03.2017.
- Eiendomsgrenser 04.10.2023.
- Reguleringsplankart datert 04.10.2023.
- Kommuneplankart datert 04.10.2023.
- Vegstatuskart datert 04.10.2023.
- Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda.
- Reguleringsføresegner.
- Energiattest datert 27.10.2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring
For denne boligen har selger tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning
Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Budskjema ligg vedlagt prospektet.

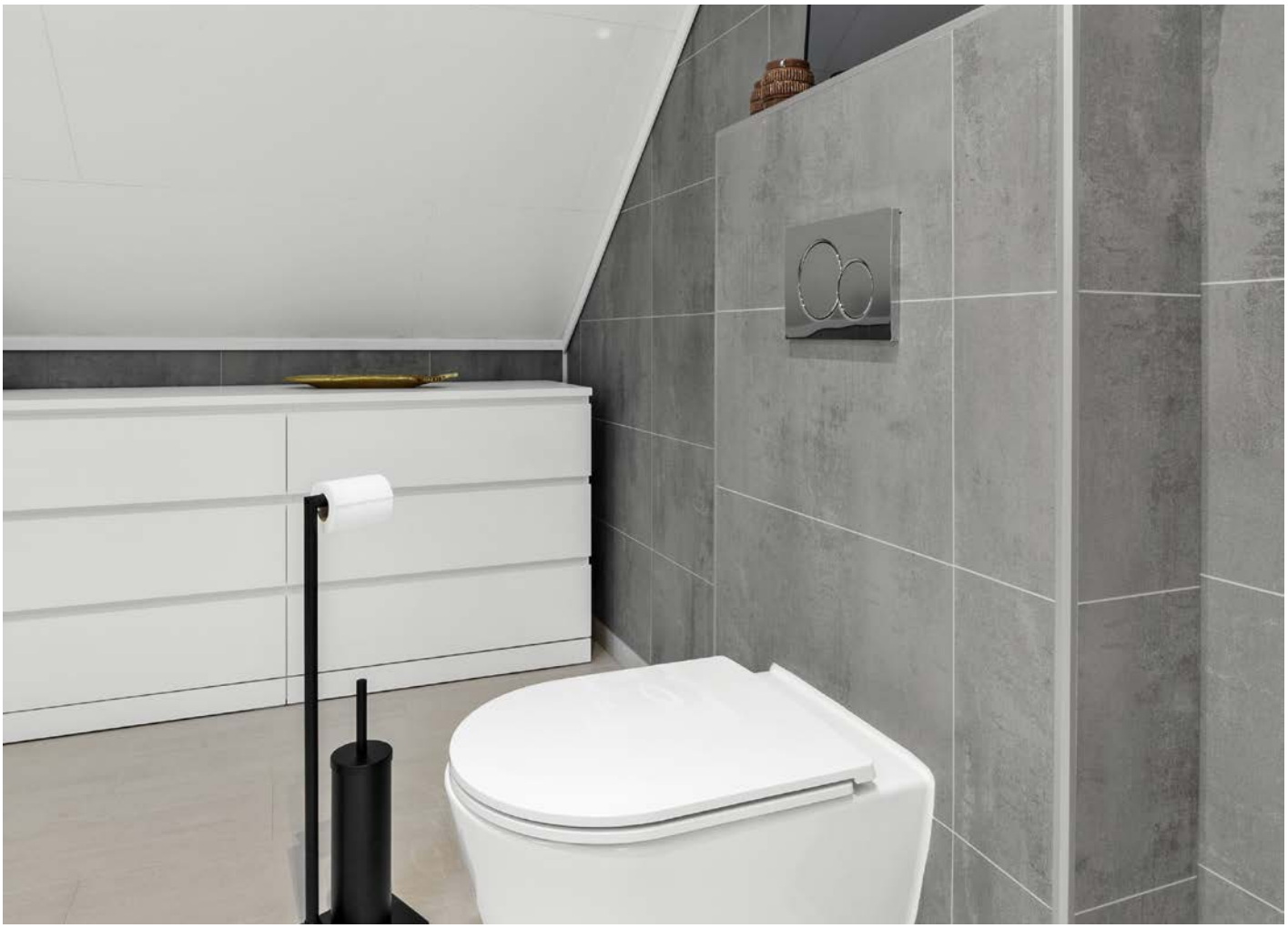
Alternavtvit kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

NOTATER

NOTATER

Første etasje

Andre etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Legal Eigedomsmekling AS

Oppdragsnr.
01010823

Selger 1 navn
Magnus Sætre Lannerholm

Gateadresse
Øvrekroken 1

Poststed	Postnr
ØRSTA	6154

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.: 6263014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01010823

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett bad andre etasje bygd etter innflytting 2019. Badet var ikkje søknadspliktig so vart derfor ikkje byggemeldt.
Arbeid utført av	Pro nor entrepenør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Electroservice he heile huse untatt bade i andre etasje der va de elek 24 so sto for de elektriske.
Arbeid utført av	Electroservice Ørsta/Elek 24

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	Hadde besøk av el tilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01010823

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny platting bygd av meg. Også trappen på inngongspartiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde ei forsikringssak på badet nede. Der var de brudd i varmekabel. C teck(?) kom og skulle fikse det, men klarte ikkje å få flisa av heil. Derfor vart de lagt ny membran der det var brudd og det vart lagt på en flis av anna type. Oppå flisene på dørk å eine veggen vart de lagt microsement av baskai byggeservice. No e alt i skjønnaste orden

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01010823

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

Document reference: 01010823

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Lannerholm	3db31580bbaa5451d417aaa c3c26335d76e5e4e3	17.10.2023 15:07:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01010823

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Øvrekroken 1, 6154 ØRSTA
ØRSTA kommune
gnr. 18, bnr. 526

Markedsverdi

5 400 000

Areal (BRA): Enebolig: 160 m²

Befaringsdato: 16.10.2023 **Rapportdato:** 27.10.2023 **Oppdragsnr.:** 21552-1061 **Referansenummer:** VI1444

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal **Vår ref:** KAB

storetind
TAKST OG RÅDGIVING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst og tilstandsrapport bolig.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.

Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på selveiet tomt. Det er gitt igangsettingstillatelse 08.06.2017 og midlertidig brukstillatelse for hovedetasje 19.12.2017. I følge opplysninger fra Ørsta kommune foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse for loftsetasje eller garasje (Garasje er ikke bygd). Ørsta kommune opplyser også om at midlertidig brukstillatelse for hovedetasje fra 19.12.2017 er utgått, på grunn av at det ikke er søkt om ferdigattest innen frist 01.04.2018.

Eier opplyser om at han har starta prosess med å søke om ferdigattest. Manglende brukstillatelse/ferdigattest følger eiendommen, og om ikke denne er gitt før salg av boligen, vil ny eier måtte innhente denne. Kontakt eier for mer informasjon.

Eneboligen er bygd med sammensatte moduler over krypkjeller, loftsetasje er bygd på stedet med sperretakskonstruksjon og bindingsverksvegger i gavler og ark. Boligens hovedetasje ferdigstilt 2017, loftsetasje 2019 jf. opplysninger fra eier.

Overflater fra byggeår/innredningsår(2017/2019), med normal standard ut fra byggeår.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 3(manglende snøfangere) og tilstandsgrad 2, jf. gjennomgang i rapport.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Enebolig: - Byggeår: 2017

Gå til side

UTVENDIG

Tak:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen har taktekking med steinbelagte stålplater. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn og plattform for feier i metall.

Konstruksjon og fasade:
Boligen har konstruksjon av prefabrikkerte moduler/elementer. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og PVC balkongdører med 3-lags glass.

Terrasse/altaner:
Terrasse på terreng: Med tilkomst fra terreng, stue og ene soverom er det større platting med overflater i trykkimpregnerte materialer. Terrassebordsgulv på bjelkelag, stolper, liggende spiler og håndrekke.
Altan på loft har gulv med trykkimpregnerte terrassebord, rillet utførelse. Rekkverk med vertikale malte stolper i tre, felt m/glass og metall mellom. Topprekke (flat) i malt tre.

Utvendige trapper:
Det er trappetrinn/platå foran inngangsparti og balkongdør stue, begge i trykkimpregnerte materialer. Overflater i terrassebord, ukjent underliggende konstruksjon.
Fra terrasse til oppkjørsel er det enkel trapp på terreng.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater:
Hovedetasje har laminatgulv, veggene har malte plater, innvendig tak har malte plater. Boligen er bygd med moduler, skjøtene mellom moduler er platekledd og med overflate som himling.
Kjøkken har nedsenket innvendig tak med innfelt spotbelysning.
På loft er det laminatgulv, veggene har malte plater, innvendig tak/skråtak har malt panel(ikke trepanel).

Gulv mot grunn og etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom krypkjeller/hovedetasje og hovedetasje/loft.

Krypkjeller:
Boligen har ventilert krypkjeller under trebjelkelag.

Radon:
Boligen har ventilert krypkjeller, og det er ikke krav til radonsperre ihht. teknisk forskrift 2010 (gjeldende på byggetidspunkt).

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe, ildsted i stue.

Trapp:
Boligen har trapp med hvite vanger, spiler og stolper. Trinn og håndrekker i eik. Innfelt spotbelysning langs vegg i trappeløpet.

Dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører med pakning/tettelist og flat terskel.

Bod/teknisk rom:
Ved inngangsparti er det bod/teknisk rom, med plass for varmtvannsbereder, 2 rørskap, enhet for balansert ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Rommet har laminatgulv, malte plater på vegg og innvendig tak.

Gå til side

VÅTROM

Bad andre etasje:
Bad andre etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler, våtromspanel/plater på vegg og himlingsplater på innvendig tak/skråtak.

Badet er innreda med dobbel heldekkende servantplate/servant, skuffeseksjoner under, speil med overbelysning. Det er veggmontert toalett. Dusjnisje med glassdører, 2 dusjer/armatur type «rainshower» eller lignende, en hånddusj. Badet har også badekar.

Det er avtrekk i tak fra balansert ventilasjonsanlegg. I himling er det innfelt spotbelysning.

Bad/vaskerom hovedetasje:
Bad i hovedetasje er med nylagt mikrosement (over eksisterende fliser m/underliggende tettesjikt) på gulv med elektriske varmekabler, veggene er flislagte, vegg med servantinnredning er med nylagt mikrosement. Innvendig tak er med malte plater.

Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, skuffer, speilskap med overbelysning.

Vegghengt toalett, dusjnisje med dører i glass. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Badet har egen varmtvannsbereder(veggmontert) og det er rørskap for badet montert over toalett.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet er i L-form og har innredning med glatte fronter. Det er overskap, laminatplater («kitchenboard» eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Anlegget er utvidet fra byggeår, se sjekkpunkt for utfyllende informasjon. Det er avløpsrør av plast

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Det er tilluft til stue, loftstue og soveromma. Avtrekk fra bada, kjøkken og bod/teknisk rom.

Varmepumpe:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanker:
Varmtvannstanken for forsyning av kjøkken og bad andre etasje er på ca 300 liter.
Varmtvannstanken på bad hovedetasje er veggmontert og i følge eier ca 80 liter.

El.anlegg:
Boligen har sikringsskap i bod/teknisk rom ved inngangsparti. Det er jordfeilautomater, stikkontakter og lyspunkt. Innfelt spotbelysning i andre etasje, og deler av første etasje.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Det er antatt byggegrunn på løsmasser med lagvis oppbygging med sprengstein, pukk, finavretting etc. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:
Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongfundament og betongmur i krypkjeller for opplegg/understøttelse av moduler.

Terrengforhold:
Tomta ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeida med plen, treterrasse og grusa oppkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig:

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	65	65	0
Etasje	95	86	9
Sum	**160**	**151**	**9**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

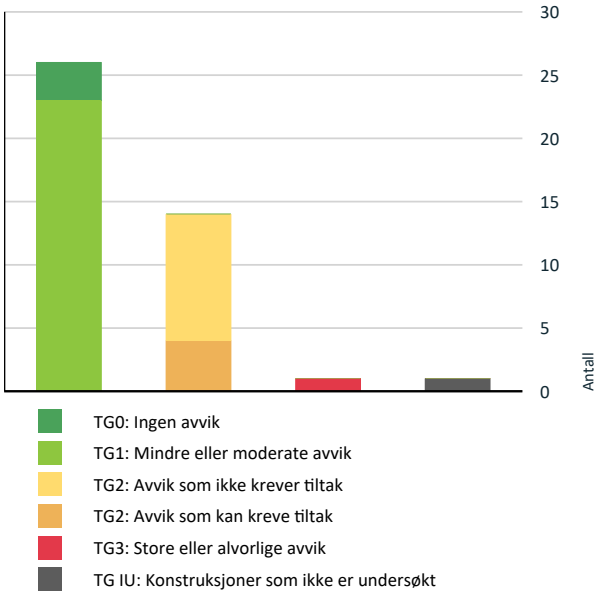
Enebolig:

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

Tegninger mottatt fra eier har separat toalett i loftsetasje, bad er utvidet til dette arealet. Garasje er ikke bygd.

Sammendrag av boligens tilstand

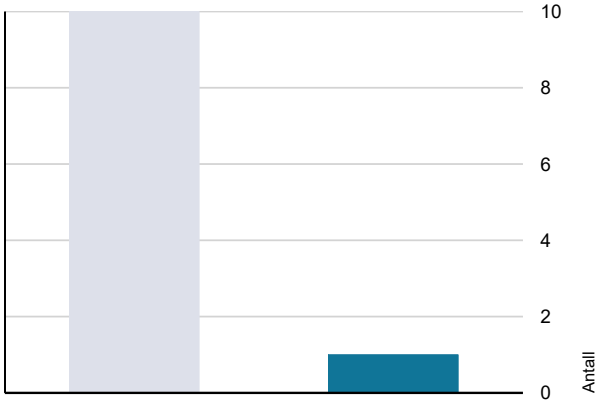
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

.Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Noen av vindusbeslag har svakheter, f. eks. innfesting, hulrom ved hjørne oppbrett mot beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Bod/teknisk rom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Gjenstår noe arbeid for å fullføre. Det er hulltakinger mot etasjen over som ikke er forseglet og dekket til (hull ved ventilasjonsrør), noe manglende listverk, detaljnivå på inspeksjonsluke til rørsjakt etc.

Over ventilasjonsaggregat er ikke kanalføringer montert beslag/innkassing rundt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Eventuelt lekkasjevann fra utenpåliggende rørskap ledes ikke til sluk/er ikke kompensert med annen løsning (waterstop el. lignende).
Det tar lang tid å få anlegget trykkløst ved avstengning med stoppekran. Mulig på grunn av ombygging.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen har stort sett normal bruksslitasje og tilstandsgrad 1. Det er stedvis avslutningsdetaljer som ikke er fagmessig utført, eksempelvis deler av listverk.

For rene overflater er det stedvis mindre sår /skader, noen riss (eksempelvis hjørne i stue/kjøkken og mellom moduler). Glipe mellom listverk og gulvoverflate soverom loft. Skjøt i laminatgulv som har gått opp i stue foran vedovn.

I entre er det noen laminatskjøter som har posning/forhøyning, kan være på grunn av de er utsatt for fukt fra våte sko etc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til soverom hovedetasje mot stue har skjevhet i dørblad, noen av dørene har slitasje i overflate rundt skilt/deksel for vrider. Enkelte riper/skader, begynnende avflassing av malingsoverflate i nedkant på dør mot bad loftsetasje. Stedvis noe avvik på listverk.

Det er mindre avvik, men utover "normal bruksslitasje"/tilstandsgrad 1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det etter befaring har blitt skiftet våtromsplater i dusjsone.

Fra befaring:
I dusjsone er det tegn til fuktskade i nedkant av plater, plateskjøt buler ut og plate har løsna fra vegg/fuge har slitna. Det er mangler ved fuge mellom bunnprofil og plate flere steder i dusjsone, og noen steder ellers på badet. Fuktindikator gir utslag for fukt i nedkant på nevnte område, samt ved ene blandebatteri.

I dusjsone er det i følge eier lagt membran i hulrom bak veggplater, med dreneringsspalte gjennom sokkelflis. I følge eier ble løsningen valgt på grunn av krav til de innbygde blandebatteriene/armatura.

I våtsone ved badekar er det vindu. Vinduet er av PVC og på den måten «egna» for plassering i våtsone. Vindusforing er i trebaserte materialer og listverk i tre, disse er ikke egna til bruk i våtsoner og det er ukjent om det er lagt membran/tettesjikt mellom våtromsplater og vindu, dette er et utsatt punkt med vindu i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

"Bom" er funnet i området i skille mellom badgulv og dusjsoner. Bom-lyd kan være indikasjon om svikt i vedheft/innfesting til underlaget, men det kan ikke fastslås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke ferdigattest på bygningen, eller lagt fram annen dokumentasjon som kan bekrefte uavhengig kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er mindre riss i flisfuger i dusjnisje, det er gjort fuktsøk på overflatene, ingen indikasjoner om fukt.

Det er noe riss/brekkasje i fuge og flis under rørskap/over toalett, ingen indikasjoner om fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det har vært forsikringssak etter at det ble brudd i varmekabel. Brudd er reparert, men det var ikke mulig å få tak i tilsvarende gulvflis når gulvoverflaten skulle ferdigstilles. Det er derfor lagt annen type flis over skaden, og hele gulvet er dekket med "mikrosement".

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke ferdigattest på bygningen, eller lagt fram annen dokumentasjon som kan bekrefte uavhengig kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

For det meste normal bruksslitasje og tilstandsgrad 1. Det er sår i benkeplate utover normal bruksslitasje(ripe), det mangler fuging mellom benkeplate og vegg/vindusforing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG:

Byggeår
2017

Kommentar
Jf. eieropplysninger.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Loftsetasje innreda, soverom, stort bad, loftstue. Malt panel(ikke trepanel) i innvendig tak/skråtak, malte plater ("Walls to paint") på vegg, laminatgulv på gulv.

UTVENDIG

Taktekking — TG 1

Boligen har taktekking med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag — TG 3

Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn og plattform for feier i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Noen av vindusbeslag har svakheter, f. eks. innfesting, hulrom ved hjørne oppbrett mot beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse av vindusbeslag og utbedre punkt med svakheter. Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; Manglende snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon — TG 1

Boligen har konstruksjon av prefabrikkerte moduler/elementer. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og stående bordkledning. I følge eier var boligen malt med 2-strøk oljebasert maling i 2019. Normalt vedlikehold med rengjøring og etter hvert maling, må regnes med.

Takkonstruksjon/Loft — TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer — TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Anmerker mindre skade på vrider loftstue, er funksjonell.

Dører — TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og PVC balkongdører med 3-lags glass. Balkongdørene har åpnings-og lufte-funksjon

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Tilstandsrapport

Med tilkomst fra terreng, stue og ene soverom er det større platting med overflater i trykkimpregnerte materialer. Terrassebordsgulv på bjelkelag, stolper, liggende spiler og håndrekke. Eier opplyser at bjelkelaget er fundamentert på punktfundament av stein, på bjelke boltet til grunnmur og på pukk/singel-fylling over separasjonsduk.

Altan på loft har gulv med trykkimpregnerte terrassebord, rillet utførelse. Rekkverk med vertikale malte stolper i tre, felt m/glass og metall mellom. Topprekke (flat) i malt tre. Det er takrenne i framkant, i følge eier er det underliggende metallplater som samle/leder vann mot takrenne.

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk må regnes med.

Utvendige trapper

TG 1

Det er trappetrinn/platå foran inngangsparti og balkongdør stue, begge i trykkimpregnerte materialer. Overflater i terrassebord, ukjent underliggende konstruksjon.

Fra terrasse til oppkjørsel er det enkel trapp på terreng.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Hovedetasje har laminatgulv, veggene har malte plater, innvendig tak har malte plater. Boligen er bygd med moduler, skjøtene mellom moduler er platekledd og med overflate som himling. Kjøkken har nedsenket innvendig tak med innfelt spotbelysning.

På loft er det laminatgulv, veggene har malte plater(i følge eier "walls-to -paint"), innvendig tak/skråtak har malt panel(ikke trepanel).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen har stort sett normal bruksslitasje og tilstandsgrad 1. Det er stedvis avslutningsdetaljer som ikke er fagmessig utført, eksempelvis deler av listverk.

For rene overflater er det stedvis mindre sår /skader, noen riss (eksempelvis hjørne i stue/kjøkken og mellom moduler). Glipe mellom listverk og gulvoverflate soverom loft. Skjøt i laminatgulv som har gått opp i stue foran vedovn.

I entre er det noen laminatskjøter som har posning/forhøyning, kan være på grunn av de er utsatt for fukt fra våte sko etc.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jf. nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom krypkjeller/hovedetasje og hovedetasje/loft.

Det er ved stikkprøve målt 6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet.

Radon

TG 1

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

Boligen har ventilert krypkjeller, og det er ikke krav til radonsperre ihht. teknisk forskrift 2010(gjeldende på byggetidspunkt). Anbefaler gjennomføre radonmåling, dette er ikke et krav, men anbefaling. Det er krav om radonmåling ved utleie. Løsningen med krypkjeller gir anledning til å sette inn tiltak i ettertid, om det ved senere måling skulle bli måleresultat over anbefalt verdi.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe, ildsted i stue. Ildsted er ikke registrert hos Ørsta kommune, ta kontakt med kommunen for informasjon/registrering.

Krypkjeller

TG 1

Boligen har ventilert krypkjeller under trebjelkelag.

Oppbygging fra underside:
- Ventilert hulrom med diffusjonssperre/plastfolie lagt på singlet underlag. Diffusjonssperre er klemt mot yttervegger og lagt rundt vegg/søyler som bærer bygningsmodulene.
- ca 10 mm OSB(trebasert)-plate
- ca 250 mm lekte- og bjelkelag (isolert,jf. eieropplysninger)
- 22 mm gulvspon
- Laminatgulv

Krypkjelleren er ventilert med lufteåpninger langs alle veggsider, noen av lufteåpningene e er under terrasse.

Det er målt normale verdier for fuktkvoteprosent/fukt.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har trapp med hvite vanger, spiler og stolper. Trinn og håndrekker i eik. Innfelt spotbelysning langs vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører med pakning/tettelist og flat terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom hovedetasje mot stue har skjevhet i dørblad, noen av dørene har slitasje i overflate rundt skilt/deksel for vrider. Enkelte riper/skader, begynnende avflassing av malingsoverflate i nedkant på dør mot bad loftsetasje. Stedvis noe avvik på listverk.

Det er mindre avvik, men utover "normal bruksslitasje"/tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bod/teknisk rom TG 2

Ved inngangsparti er det bod/teknisk rom, med plass for varmtvannsbereder, 2 rørskap, enhet for balansert ventilasjonsanlegg og sikringsskap.

Rommet har laminatgulv, malte plater på vegg og innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjenstår noe arbeid for å fullføre. Det er hulltakinger mot etasjen over som ikke er forseglet og dekket til(hull ved ventilasjonsrør), noe manglende listverk, detaljnivå på inspeksjonsluke til rørsjakt etc.

Over ventilasjonsaggregat er ikke kanalføringer montert beslag/innkassing rundt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jf. nevnte avvik, noe arbeid og kostnader må regnes med i bod/teknisk rom.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010(jf. opplysninger fra eier om tidspunkt for søknad). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad andre etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler, våtromspanel/plater på vegg og himlingsplater på innvendig tak/skråtak.

Badet er innreda med dobbel heldekkende servantplate/servant, skuffeseksjoner under, speil med overbelysning. Det er veggmontert toalett. Dusjnisje med glassdører, 2 dusjer/armatur type «rainshower» eller lignende, en håndusj. Badet har også badekar.

Det er avtrekk i tak fra balansert ventilasjonsanlegg. I himling er det innfelt spotbelysning.

Oversiktsbilde, badekar andre etasje

Oversiktsbilde, toalett andre etasje

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling TG 2

Veggene har baderomsplater. Tak/skråtak har himlingsplater.

I dusjnisje er det lagt membran i hulrom bak plater, med dreneringsspalte i sokkelflis.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det etter befaring har blitt skiftet våtromsplater i dusjsone.

Fra befaring:
I dusjsone er det tegn til fuktskade i nedkant av plater, plateskjøt buler ut og plate har løsna fra vegg/fuge har slitna. Det er mangler ved fuge mellom bunnprofil og plate flere steder i dusjsone, og noen steder ellers på badet. Fuktindikator gir utslag for fukt i nedkant på nevnte område, samt ved ene blandebatteri.

I dusjsone er det i følge eier lagt membran i hulrom bak veggplater, med dreneringsspalte gjennom sokkelflis. I følge eier ble løsningen valgt på grunn av krav til de innbygde blandebatteriene/armatura.

I våtsone ved badekar er det vindu. Vinduet er av PVC og på den måten «egna» for plassering i våtsone. Vindusforing er i trebaserte materialer og listverk i tre, disse er ikke egna til bruk i våtsoner og det er ukjent om det er lagt membran/tettesjikt mellom våtromsplater og vindu, dette er et utsatt punkt med vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at det etter befaring har blitt skiftet våtromsplater i dusjsone, kostnadsestimat "ingen umiddelbar kostnad" valgt på bakgrunn av dette.

Fra befaring:
Skadde plater må undersøkes nærmere og utbedres, fuger må gås over rundt hele badet og utbedres der det er mangler. Anbefale innhente dokumentasjon på løsning for vindu ved badekar, løsningen må behandles varsomt om den skal vare.

Anbefaler innhente dokumentasjon for løsningen med membran i hulrom bak dusjsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ved badekar er målt til 38mm målt fra gulv ved dør. Fall mot sluk i dusj er målt til 23 mm målt fra gulv ved dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

"Bom" er funnet i området i skille mellom badgulv og dusjsoner. Bom-lyd kan være indikasjon om svikt i vedheft/innfesting til underlaget, men det kan ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jf. pkt over vedrørende "bom"-lyd i flis, tiltak skal ikke være nødvendig, anbefaler følge med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk ved badekar: Det er brukt rikelig med flislim, men mansjett og smøremembran kan skimtes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke ferdigattest på bygningen, eller lagt fram annen dokumentasjon som kan bekrefte uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

En ferdigattest på boligen vil kunne dokumentere uavhengig kontroll, jf. veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Eier opplyser om at det er satt igang prosess med å søke om ferdigattest, men denne foreligger ikke ved ferdigstilling av rapport.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Ventilasjon

TG 1

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Hulltaking er ikke foretatt direkte bak dusjsone da konstruksjonen i følge eier er med påsmurt membran mot soverom, på grunn av innbygd blandebatteri og spalte for avrenning mot bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010(jf. opplysninger fra eier om tidspunkt for søknad). Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i hovedetasje er med nylagt mikrosement(over eksisterende fliser m/underliggende tettesjikt) på gulv med elektriske varmekabler, veggene er flislagte, vegg med servantinnredning er med nylagt mikrosement. Innvendig tak er med malte plater.

Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, skuffer, speilskap med overbelysning.

Vegghengt toalett, dusjnisje med dører i glass. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Badet har egen varmtvannsbereder (veggmontert) og det er rørskap for badet montert over toalett.

Oversiktsbilde bad hovedetasje

Oversiktsbilde bad hovedetasje

Oversiktsbilde bad hovedetasje

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og mikrosement(vegg bak servantinnredning) .Taket er malt.
Det er vindu i våtsone, men vinduet er av PVC og det er flislagt i vindussmyg. Det forutsettes at det er lagt membran bak flis i vindussmyg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er mindre riss i flisfuger i dusjnisje, det er gjort fuktsøk på overflatene, ingen indikasjoner om fukt.

Det er noe riss/brekkasje i fuge og flis under rørskap/over toalett, ingen indikasjoner om fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler følge med på riss i dusjsone, kan bli aktuelt å fuge på nytt. Riss/brekkasje ved toalett: anbefaler følge med, kan være svakhet i innfesting for vegghengt toalett

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og med topplag av "mikrosement" utenfor dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm målt fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det har vært forsikringssak etter at det ble brudd i varmekabel. Brudd er reparert, men det var ikke mulig å få tak i tilsvarende gulvflis når gulvoverflaten skulle ferdigstilles. Det er derfor lagt annen type flis over skaden, og hele gulvet er dekket med "mikrosement".

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ta kontakt med eier for mer informasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det forutsettes at utbedring av membran etter reperasjon av varmekabel er gjort fagmessig(ikke synlig for kontroll).

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke ferdigattest på bygningen, eller lagt fram annen dokumentasjon som kan bekrefte uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

En ferdigattest på boligen vil kunne dokumentere uavhengig kontroll, jf. veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Eier opplyser om at det er satt igang prosess med å søke om ferdigattest, men denne foreligger ikke ved ferdigstilling av rapport.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning TG 1

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon TG 1

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Veggen er dobbel, badet ligger inn mot modul-skjøt. Det er målt i vegg fra tilstøtende rom, det er ikke målt direkte bak veggplater i bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkenet er i L-form og har innredning med glatte fronter. Det er overskap, laminatplater(«kitchenboard» eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oversiktsbilde kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

For det meste normal bruksslitasje og tilstandsgrad 1. Det er sår i benkeplate utover normal bruksslitasje(ripe), det mangler fuging mellom benkeplate og vegg/vindusforing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jf. nevnte avvik, tiltak for disse må regnes med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 3 rørskap.
Anlegget er opprinnelig med to separate system, ett for kjøkken og ett for bad hovedetasje(dette fikk vannforsyning fra skap ved kjøkken).
Stoppekran er i sjakt/hulrom under rørskap for kjøkken.
I forbindelse med at loftsetasje er innredet, er det montert ett tredje utenpåliggende rørskap for forsyning av dette badet(plassert i bod/teknisk rom hovedetasje).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Eventuelt lekkasjevann fra utenpåliggende rørskap ledes ikke til sluk/er ikke kompensert med annen løsning (waterstop el. lignende).
Det tar lang tid å få anlegget trykkløst ved avstengning med stoppekran. Mulig på grunn av ombygging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefaler gjennomgang av fagperson for å forsikre seg om at waterstop, stoppekran etc fungerer etter hensikt i ombygd løsning. Det må foretas tiltak for å lukke avvik.

Avløpsrør TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 1

Boligen har balansert ventilasjon. Det er tilluft til stue, loftstue og soveromma. Avtrekk fra bada, kjøkken og bod/teknisk rom. Eier opplyserom at det er utført filterbytte i oktober 2023.

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe

TG 1

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken for forsyning av kjøkken og bad andre etasje er på ca 300 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank bad hovedetasje

TG 1

Varmtvannstanken på bad hovedetasje er veggmontert og i følge eier ca 80 liter.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har sikringsskap i bod/teknisk rom ved inngangsparti. Det er jordfeilautomater, stikkontakter og lyspunkt. Innfelt spotbelysning i andre etasje, og deler av første etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2019 Installasjon i bad andre etasje
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I sikringsskap var det samsvarserklæring for installasjon på bad 2019, det er ikke lagt fram samsvarserklæring for øvrig installasjon. Anbefaler innhente denne.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei Har hendt pga varmekabel, se egenerklæring, er utbedra.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ingen synlige skader.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn på løsmasser med lagvis oppbygging med sprengstein, pukk, finavretting etc. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering

TG 1

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongfundament og betongmur i krypkjeller for opplegg/understøttelse av moduler.

Terrengforhold

TG 2

Tomta ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeida med plen, treterrasse og grusa oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuelt arbeid med utvendige overflater anbefales det fokus på å tilpasse underlag slik det blir fall ut fra bygningen ihht. krav/anbefaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

160 m²/151 m²

Enebolig:: Bad, 3 Soverom, Loftstue, Stue/kjøkken, Entré, Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvretuna 5 ,6154 ØRSTA 146 m²	2015	4 sov	24-09-2020	5 900 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**42 466**
2	Mostuna 27C ,6154 ØRSTA 123 m²	1994	3 sov	18-05-2022	4 250 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**40 650**
3	Øvremovegen 7 ,6154 ØRSTA 197 m²	2010	4 sov	04-07-2023	6 890 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**33 249**
4	Øvrelida 5 ,6154 ØRSTA 181 m²	2013	6 sov	01-11-2021	5 290 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 834**
5	Mostuna 31B ,6154 ØRSTA 117 m²	1994	4 sov	10-03-2021	2 925 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**28 419**
6	Remetunet 5 ,6154 ØRSTA 202 m²	1992	5 sov	20-09-2023	5 300 000	**5 560 000**	0	5 560 000	**27 525**
7	Øvrekroken 7 ,6154 ØRSTA 190 m²	2015	3 sov	31-08-2021	5 290 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**26 842**

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

Kommunale avgifter (feiing, vann, avløp, eiendomsskatt), jf. prognose Ørsta kommune	Kr.		14 380
Renovasjon - stipulert	Kr.		4 000
Forsikring - stipulert	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig:	Kr.		**4 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 500 000**

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 000 000**

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loft	65	65	0	Bad , Soverom , Loftstue	
Etasje	95	86	9	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré , Bad/vaskerom	Bod
Sum	160	151	9		

Kommentar

Andre areal:
Overbygd inngangsparti: ca 3 m2
Altan med utgang fra soverom og loftsstue: ca 7 m2
Utvendig platting: Omtrentlig oppmålt til ca 80 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger mottatt fra eier har separat toalett i loftsetasje, bad er utvidet til dette arealet. Garasje er ikke bygd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innredningsarbeid loftsetasje ble i følge eier utført i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasje er ikke brukstillatelse på, jf. opplysninger fra Ørsta kommune. Midlertidig brukstillatelse for boligen er utgått, på grunn av at det skulle vært søkt om ferdigattest før 01.04.2018, jf opplysninger fra Ørsta kommune Eier opplyser at han har startet prosess med å søke om ferdigattest.

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2023	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Magnus Sætre Lannerholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	526		0	830.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvrekroken 1

Hjemmelshaver
Lannerholm Magnus Sætre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på selveiet tomt i Øvre Mo-feltet i Ørsta. Det er relativt kort vei til barnehage, kort vei til turterreng. Til Ørsta sentrum med alle sentrumsfunksjoner, barne-, ungdoms- og videregående skole er det ca 2 km. Det er godt utsyn fra eiendommen, boligen er sørvendt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Planidentifikasjon RTK-9902 for oppslag. Kommuneplan med planidentifikasjon 2012007, reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasse og gruset oppkjørsel. Eiendommen er omfatta av frisiktssone, jf. opplysninger i kommunedelplan.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste rettigheter/servitutter, mellom anna rettigheter knytt til fremføring/vedlikehold av ledninger i grunn, se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
539 942	2016	Kjøp av tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023		Gjennomgått	5	Nei
Grunnboksutskrift	18.10.2023		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått	3	Nei
Brannforebygging, tiltak og anmerkninger - Ørsta kommune		Ingen registreringer, pipe/ildsted ikke registrert	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsføresegner Øvre Mo/Mosbakkane, planidentifikasjon RTK-9902	12.07.2002		Ikke gjennomgått	6	Nei
Planopplysninger, Ørsta kommune	04.10.2023	Reguleringsplan skal gjelde, eiendommen er omfatta av frisiktssone.	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport og -kart	04.10.2023	Igangsettingstillatelse 08.06.2017, midlertidig brukstillatelse 19.12.2017	Gjennomgått	6	Nei
Veistatuskart	04.10.2023	Offentlig vei	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Byggemeldte tegninger	15.03.2017	Garasje er inntegnet, separat WC på loft.	Gjennomgått	10	Nei
Kommunedeplan Ørsta sentrum og Hovdebygda	20.10.2015	Reguleringsplan skal gjelde	Ikke gjennomgått	18	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.12.2017	Utgått,jf. merknad Ørsta kommune. Frist for å søke ferdigattest var 01.04.2018. Det er ikke bruksløyve for andre etasje eller garasje(ikke bygd)	Gjennomgått	3	Nei
Oversikt kommunale gebyr, Ørsta kommune	04.10.2023		Gjennomgått	2	Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger loftsetasje	18.01.2018		Gjennomgått	5	Nei
Status vann/avløp, Ørsta kommune	04.10.2023	Offentlig vann/avløp	Gjennomgått	1	Nei
Ambita.no			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VI1444

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ØRSTA KOMMUNE

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakshandsamar:	Elling Flister	Arkivsak nr:	2017/591
Delegert sak nr:	**401/17**	Arkiv:	18/526
		Vedtaksdato:	19.12.2017

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

DELEGERT VEDTAK - GNR/BNR 18/526 - MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR EINEBUSTAD - MAGNUS LANNERHOLM

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gitt mellombels bruksløyve for tiltaket på gnr/bnr 18/526, gjeve løyve til i delegert sak 179/17, datert 08.06.2017. Mellombels bruksløyve gjeld 1. etasje i einebustad.

Ansvarleg søkjar får frist til 01.04.2018 med å søkje ferdigattest.

Utskrift:
Magnus Sætre Lannerholm Skogvegen 17 A 6150 Ørsta

Kopi til:

JOHN MOLDSKRED AS	Bjørndalvegen 7	6065	ULSTEINVIK
VOLDA OG ØRSTA REINHALDSVERK IKS	Torvmyrane 29	6160	HOVDEBYGDA

Saksdokument:

I	15.12.2017	15.12.2017	SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BOLIGHUS TIL MAGNUS LANNERHOLM GNR. 18 BNR. 526	John Moldskred
I	15.12.2017	15.12.2017	Samsvarserklæring	John Moldskred

Saksopplysningar:

Det er lagt fram søknad, datert 15.12.2017, journaldato 15.12.2017, om mellombels bruksløyve for delar av tiltak gitt løyve til i delegert sak 179/17, datert 08.06.2017. Mellombels bruksløyve gjeld bustadhus 1. etasje.

Av dokumentasjon er det framlagt oppdatert gjennomføringsplan, samsvarserklæringar, kontrollerklæring og avfallsplan.

Av attståande arbeid vert det opplyst:
Gjenståande arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatese for, er følgende: Innreiing av loft og bygging av garasje. Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende:

Det er ikkje set dato for søknad om ferdigattest i søknaden. Kommunen set frist for søknad om ferdigattest til 01.04.2018.

Vurdering og konklusjon:

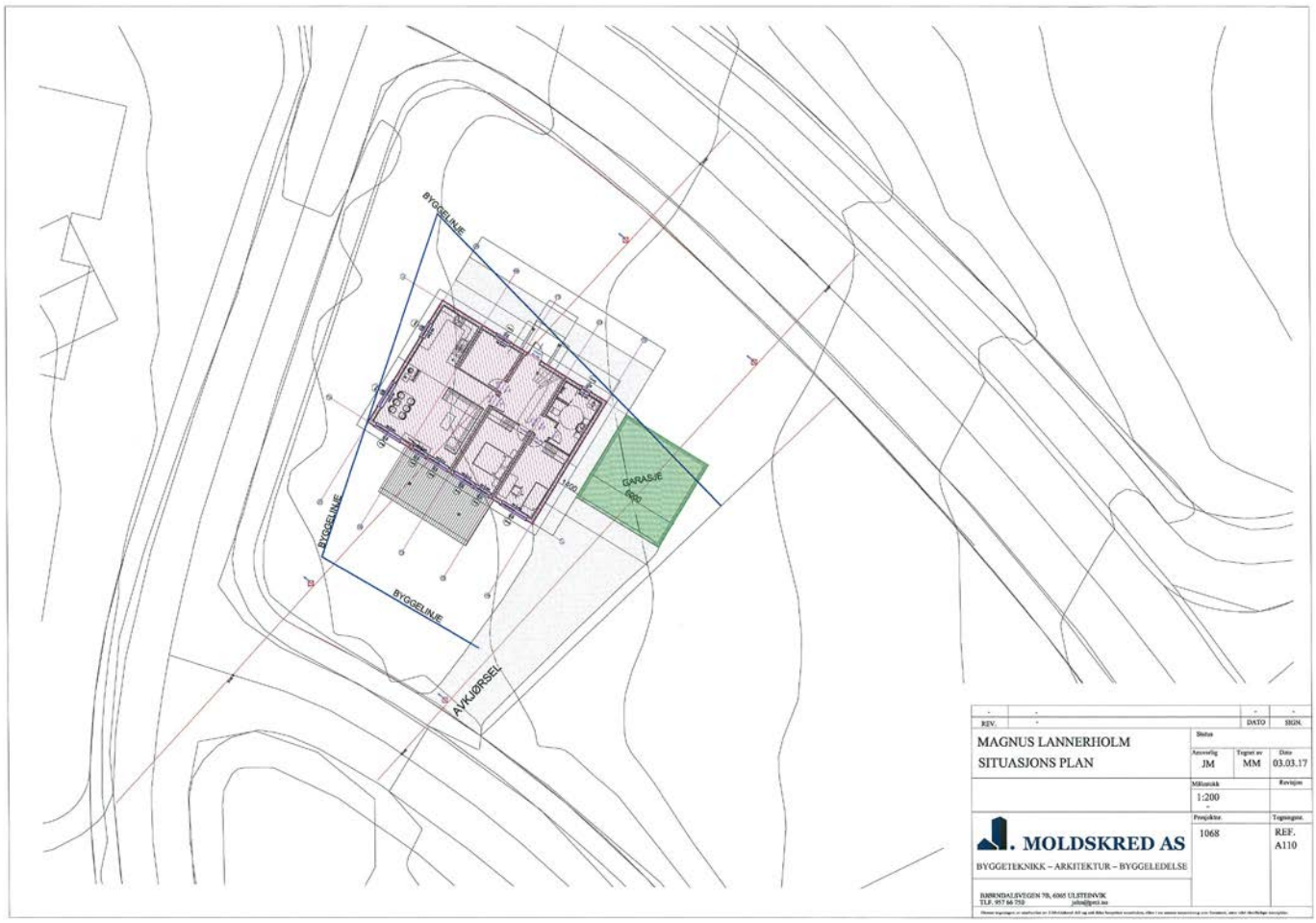
Mellombels bruksløyve vert gitt etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningslova § 21-10 og byggesaksforskrifta § 8-1.

Kåre Hjelle
einingsleiar

Elling Flister
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Opplysningar om rett til å klage over forvaltningsvedtak	
Klagerett	De har rett til å klage over eit forvaltningsvedtak.
Kven kan De klage til ?	Klagen skal sendast til det kommunale organet som har gjort vedtaket. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følgje av klagen, vil den bli oversendt til Fylkesmannen til endeleg avgjerd
Fristen til å klage	Klagefristen er **3 veker** frå den dagen melding om vedtaket kom fram til Dykk. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk opplyse når De mottok denne meldinga. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klagefristen. Årsaka til behovet for forlenga klagefrist bør då oppgjevast.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	I klagen skal De skrive kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringane som De ønskjer. De bør også grunngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klagen. Klagen må underskrivast
Utsetjing av vedtak	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk straks. De kan likevel søkje om å få dette utsett til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det kommunale organet som har sendt denne meldinga. De kan også få nærare rettleiing om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles
Klage til Sivilombodsmannen	Det er også mogeleg å be Stortingets ombodsmann for forvaltningssaker / Sivilombodsmannen om å sjå på sakshandsaming / eventuelt avgjerd hos fylkesmannen. Sivilombodsmannen har ikkje høve til å behandle saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom klaga Dykkar blir avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De difor ikkje seinare få saka Dykkar inn for Sivilombodsmannen.

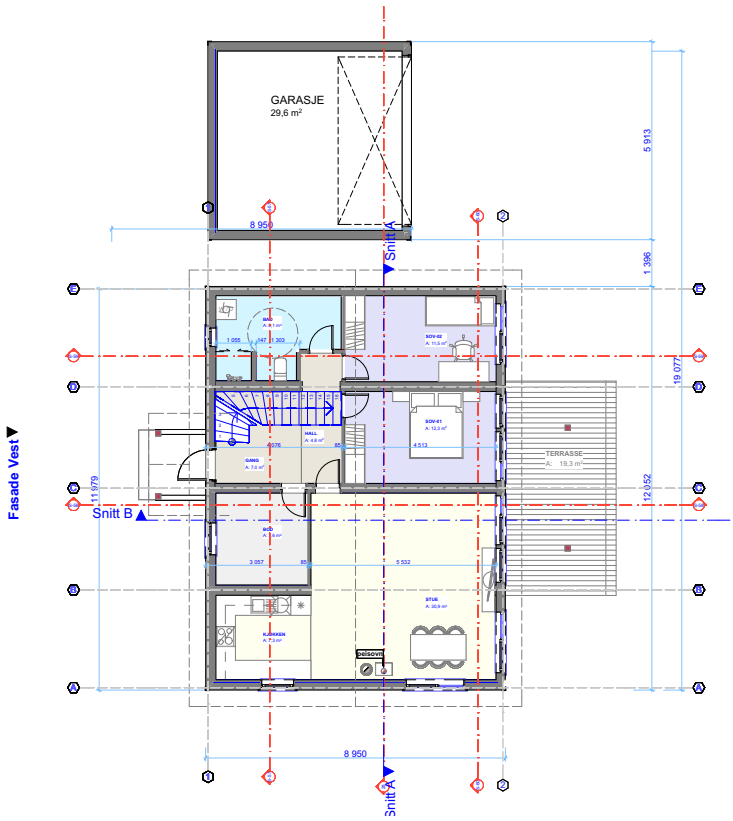


REV.	-	DATO	SIGN.
	-	-	-

MAGNUS LANNERHOLM
SITUASJONS PLAN

Status		
Ansvarlig: JM	Tegnet av: MM	Dato: 03.03.17
Målestokk: 1:200 -		Revisjon:
Prosjektnr.: 1068		Tegningsnr.: REF. A110

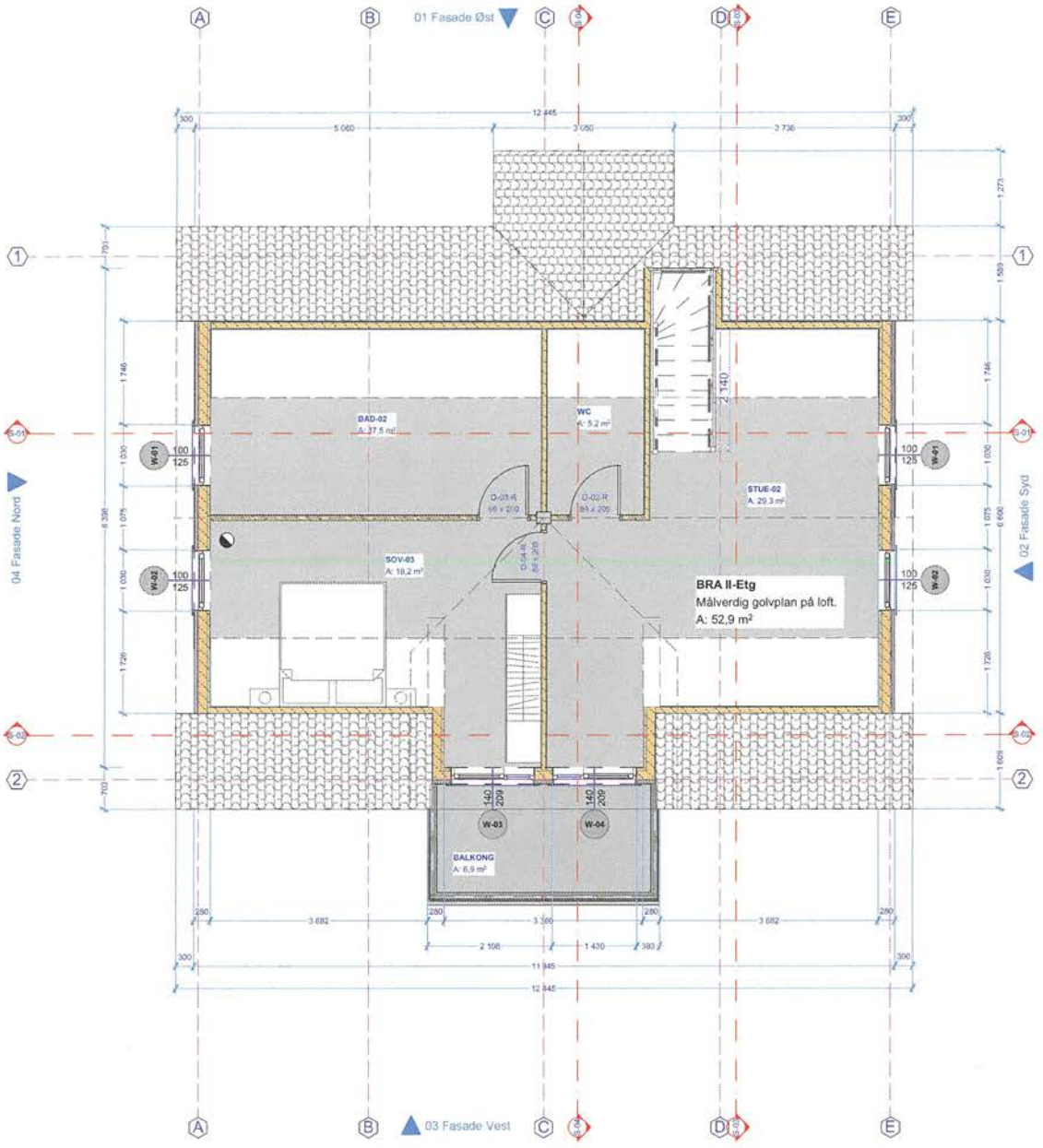
MOLDSKRED AS
BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE
BJØRNDALSVEGEN 7B, 6065 ULSTEINVIK
TLF. 957 66 752 john@prit.no



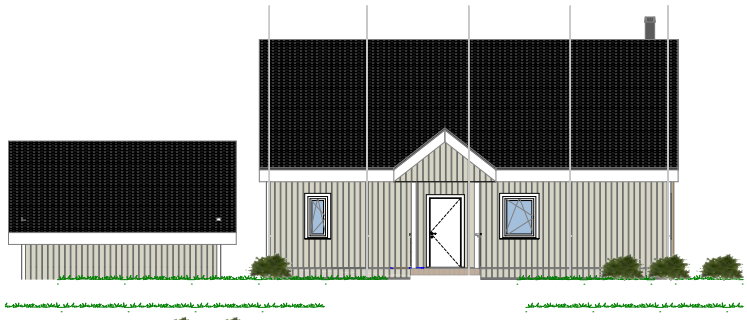
1.ETASJE 1:100

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: P:\1088 - MAGNUS LANNERHOLM\26.04.17 - NY BYGGEMELDING.pln

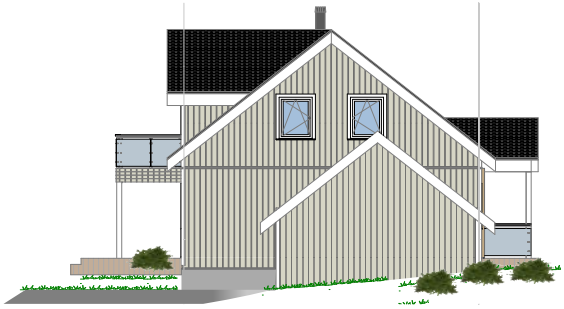
	15.03.17
Tiltakshaver: 1088 MAGNUS LANNERHOLM 6065 ULSTEINVIK	
Prosjekterende: J. MOLDSKRED AS BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Byggemelding
Tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-01


01 Fasade Øst
02 Fasade Syd
03 Fasade Vest
04 Fasade Nord
BAD-02
A: 37,5 m²
WC
A: 5,2 m²
STUE-02
A: 29,3 m²
SOV-03
A: 19,2 m²
BRA II-Etg
Målverdig golvplan på loft.
A: 52,9 m²
BALKONG
A: 6,9 m²
W-01
W-02
W-03
W-04
12 445
11 845

II-Etasje



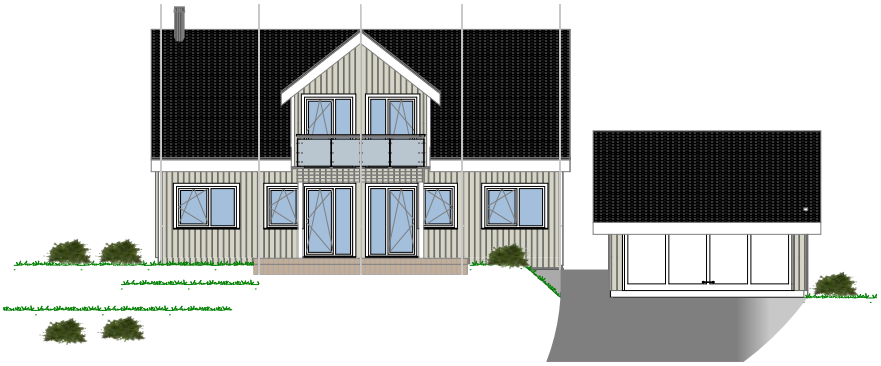
1:100 Fasade Vest



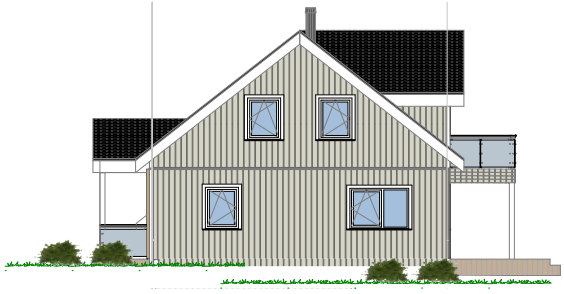
1:100 Fasade Nord

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: P:\1088 - MAGNUS LANNERHOLM\26.04.17 - NY BYGGEMELDING.pln

	15.03.17
Tiltakshaver: 1088 MAGNUS LANNERHOLM 6065 ULSTEINVIK	
Prosjekterende: MOLDSKRED AS BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Byggemelding
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-01



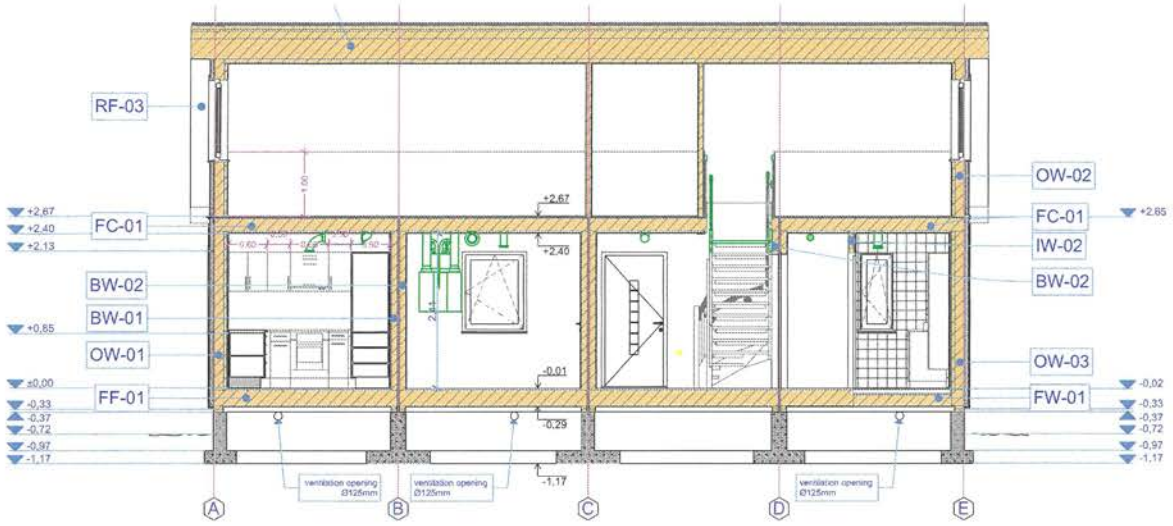
1:100 Fasade Øst



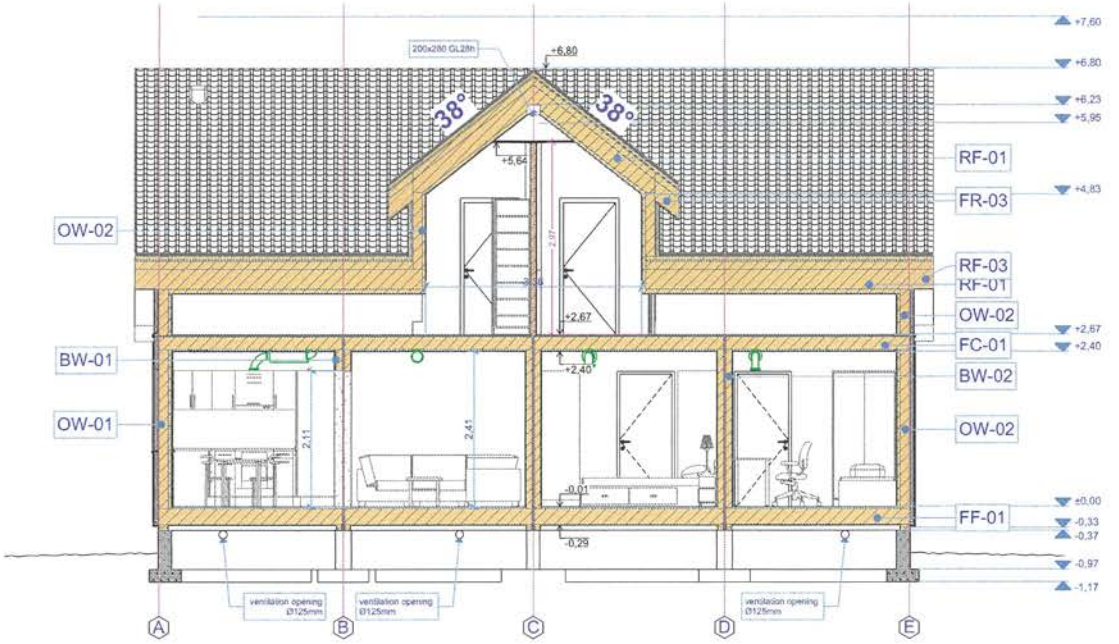
1:100 Fasade Sør

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: P:\1088 - MAGNUS LANNERHOLM\26.04.17 - NY BYGGEMELDING.pln

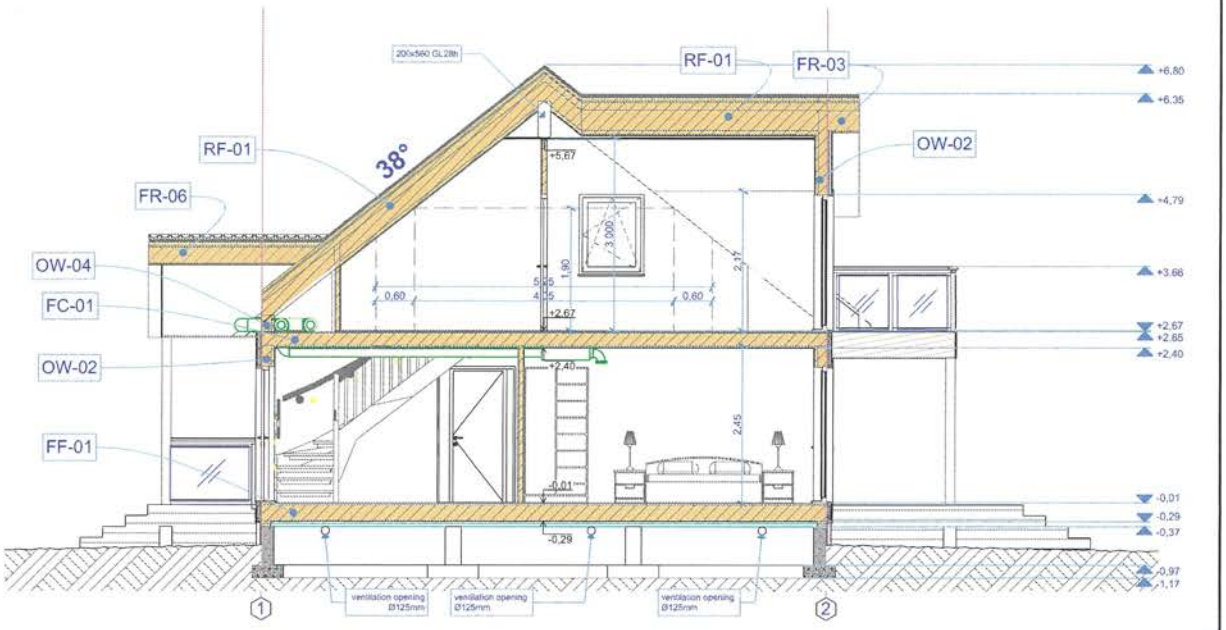
	15.03.17
Tiltakshaver: 1088 MAGNUS LANNERHOLM 6065 ULSTEINVIK	
Prosjekterende: MOLDSKRED AS BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Byggemelding
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-02



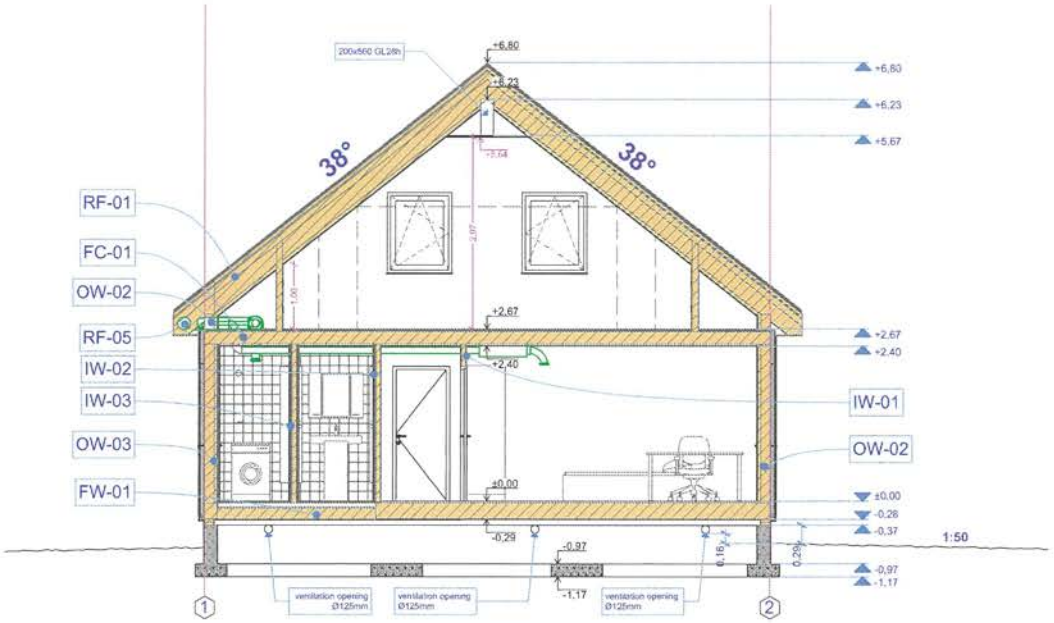
SNITT S-01

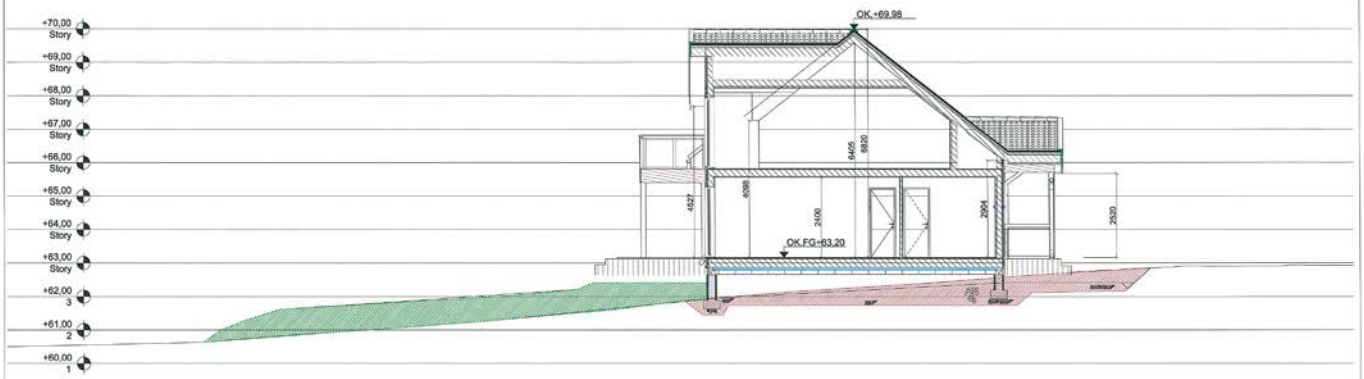


SNITT S-02


200x560 GL28h
RF-01
FR-03
RF-01
38°
OW-02
FR-06
OW-04
FC-01
OW-02
FF-01
+6.80
+6.35
+5.67
+4.79
+3.66
+2.67
+2.65
+2.40
+2.40
+2.67
-0.01
-0.29
-0.37
-0.97
-1.17
-0.01
-0.29
0.60
0.60
3.000
1.90
2.17
2.45
ventilation opening Ø125mm
ventilation opening Ø125mm
ventilation opening Ø125mm
1
2

SNITT S-03


200x560 GL28h
+6.80
+8.23
+5.04
38°
38°
RF-01
FC-01
OW-02
RF-05
IW-02
IW-03
OW-03
FW-01
+6.80
+6.23
+5.67
+2.67
+2.40
IW-01
OW-02
±0.00
-0.26
-0.37
-0.97
-1.17
+2.67
+2.40
±0.00
-0.29
-0.97
-1.17
1.00
2.97
0.16
0.29
1:50
ventilation opening Ø125mm
ventilation opening Ø125mm
ventilation opening Ø125mm
1
2



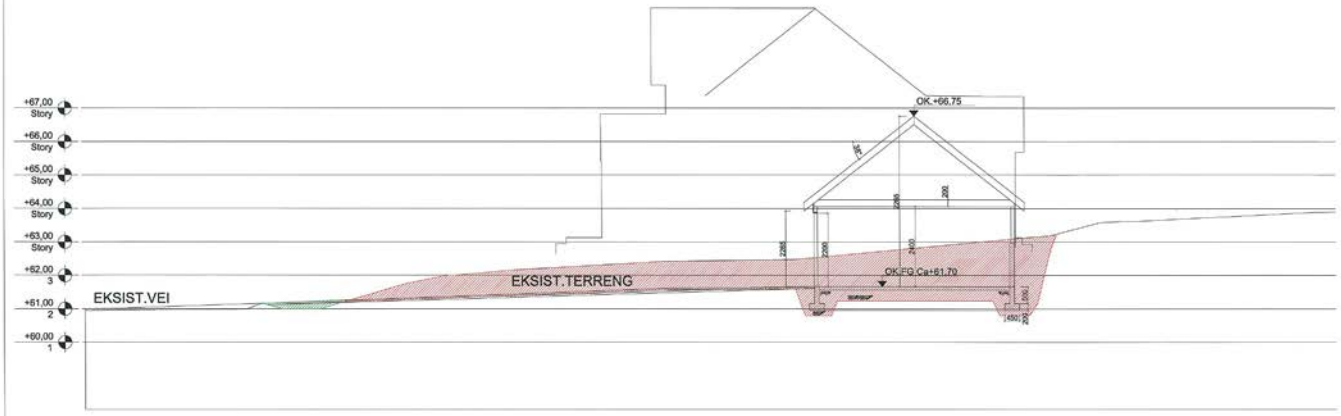
REV.	-	DATO	SIGN.
	-		-

MAGNUS LANNERHOLM BOLIGHUS A-A	Status		
	Ansvarlig JM	Tegnet av MM	Dato 07.02.17
LENGDEPROFIL	Målestokk 1:100		Revisjon
	Prosjektnr. 1068		Tegningsnr. REF. A110

MOLDSKRED AS
BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE

BARRNDALSVEGEN 7B, 6065 ULSTEINVIK
TLF. 957 66 750 julius@post.no

Denne tegningen er utarbeidet av MOLDSKRED AS og er vår eiendomsrett, eller i de tilfeller hvor annen rettighetshaver er angitt, tilhører denne rettighetshaver. Tegningen kan ikke kopieres eller på annen måte reproduseres uten vårt skriftlige samtykke.



REV.	-	DATO	SIGN.
	-	-	-

MAGNUS LANNERHOLM
GARASJE B-B

Status

Ansvarlig	Tegnet av	Dato
JM	MM	07.02.17

LENGDEPROFIL

Målestokk	Revisjon
1:100	

Prosjektnr.	Tegningsnr.
1068	REF. A110

MOLDSKRED AS
BYGGETEKNIKK – ARKITEKTUR – BYGGELEDELSE

BJØRNDALSVEGEN 7B, 6065 ULSTEINVIK
TLF. 957 66 750
john@jmi.no

SPECIFICATIONS

OW-01 (outside wall with OSB) U=0,214W/m2k

- EXTERNAL VERTICAL CLADDING	21x145mm
- HORIZONTAL BATTENS	28x70mm
- VERTICAL BATTENS	18x45mm
- OSB	10mm
- FRAME C24	45x145mm
ISOVER KL33 150mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- BATTENS	45x45mm
ISOVER KL33 50mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	295mm

OW-02 (outside wall) U=0,214W/m2k

- EXTERNAL VERTICAL CLADDING	21x145mm
- HORIZONTAL BATTENS	28x70mm
- VERTICAL BATTENS	18x45mm
- OSB	10mm
- FRAME C24	45x145mm
ISOVER KL33 150mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- BATTENS	45x45mm
ISOVER KL33 50mm	
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	280mm

OW-03 (outside wall, wet room) U=0,214W/m2k

- EXTERNAL VERTICAL CLADDING	21x145mm
- HORIZONTAL BATTENS	28x70mm
- VERTICAL BATTENS	18x45mm
- OSB	10mm
- FRAME C24	45x145mm
ISOVER KL33 150mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- BATTENS	45x45mm
ISOVER KL33 50mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- TILES (SHIFT BEIGE 30x60cm)	9,0mm
	309mm

OW-04 (outside wall for roof support) U=0,214W/m2k

- OSB	10mm
- FRAME C24	45x145mm
ISOVER KL33 150mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- BATTENS	45x45mm
ISOVER KL33 50mm	
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	213mm

BW-01 (between modules wall)

- OSB	10mm
- FRAME C24	45x95mm
ISOVER KL33 100mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	133mm

BW-02 (between modules wall)

- OSB	10mm
- FRAME C24	45x95mm
ISOVER KL33 100mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	118mm

BW-03 (between modules wall, wet room)

- OSB	10mm
- FRAME C24	45x95mm
ISOVER KL33 100mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- TILES (SHIFT BEIGE 30x60cm)	9,0mm
	147mm

RF-06 (roof raftekasse)

- BATTENS	38x95mm

IW-01 (inside wall)

- WALL FABRIC + 2x PAINT	
- PLASTERBOARD	13mm
- FRAME C24	45x70mm
ISOVER KL37 70mm	
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	96mm

IW-02 (inside wall, wet room)

- WALL FABRIC + 2x PAINT	
- PLASTERBOARD	13mm
- FRAME C24	45x70mm
ISOVER KL37 70mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- TILES (SHIFT BEIGE 30x60cm)	9,0mm
	125mm

IW-03 (inside wall, wet room)

- TILES (SHIFT BEIGE 30x60cm)	9,0mm
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- PLASTERBOARD	13mm
- OSB	15mm
- FRAME C24	45x70mm
ISOVER KL37 70mm	
- OSB	15mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- TILES (SHIFT BEIGE 30x60cm)	9,0mm
	156mm

FF-01 (first floor) U=0,16W/m2k

- PLP PLATE	22mm
- FRAME C24	45x245mm
ISOVER KL33 200mm +100mm	
- OSB	10mm
	277mm

FW-01 (first floor, wet room) U=?W/m2k

- TILES (33x33cm)	9,0mm
- MIXTURE MIRA 3130 SUPERFIX	5,0mm
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- WATERPROOFING MIRA 4500	
- WATERPROOFING MIRA 4400	
- CONCRETE	62mm
- PLP PLATE	22mm
- FRAME C24	45x170mm
ISOVER KL33 100mm +70mm	
- OSB	10mm
	278mm

FC-01 (ceiling / floor) U=?W/m2k

- PLP PLATE	22mm
- FRAME C24	45x195mm
ISOVER KL33 200mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- WOODEN LATHS	45X45mm
- PLASTERBOARD	13mm
- WALL FABRIC + 2x PAINT	
	275mm

RF-01 (roof) U=?W/m2k

- BATTENS	45x45mm
- BATTENS	18x45mm
- ICOPAL FLEXI PRO	2,0mm
- OSB	18mm
- BATTENS	45x45mm
- ROOF UNDERLAY GUTTAFOL 130 0,2mm	
- RAFTERS C24 ***45x340 cc600***	45x95+45x245mm
ISOVER KL33 100mm +200mm	
- BATTENS	45x45mm
ISOVER KL33 50mm	
- VAPOUR BARRIER 0,2mm	
- BATTENS	28x70mm
	541mm

RF-03 (roof raftekasse)

- BATTENS	38x95mm
- BATTENS	22x45mm

ambita

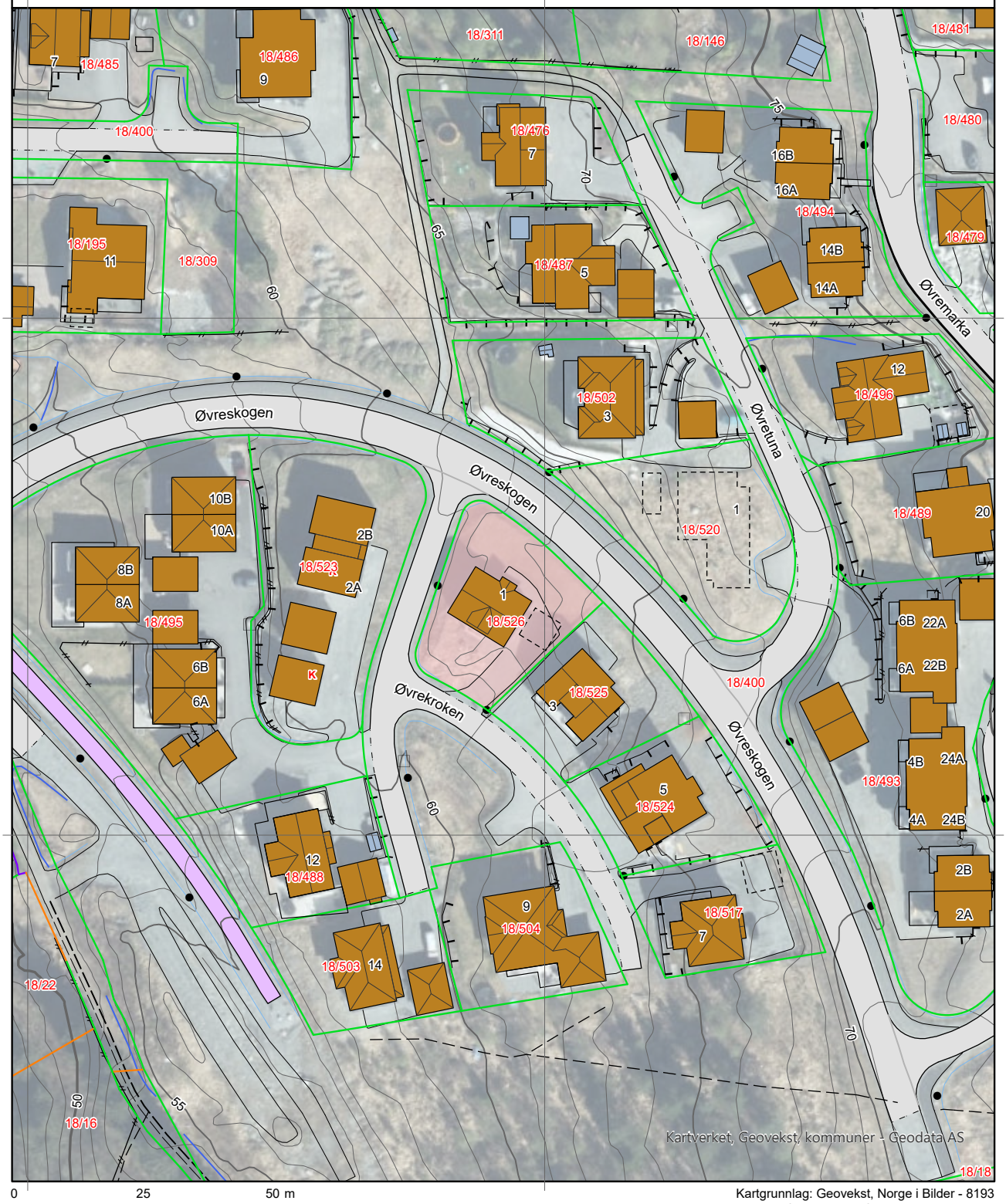
Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/18/526/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.10.2023



0 25 50 m

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

ambita

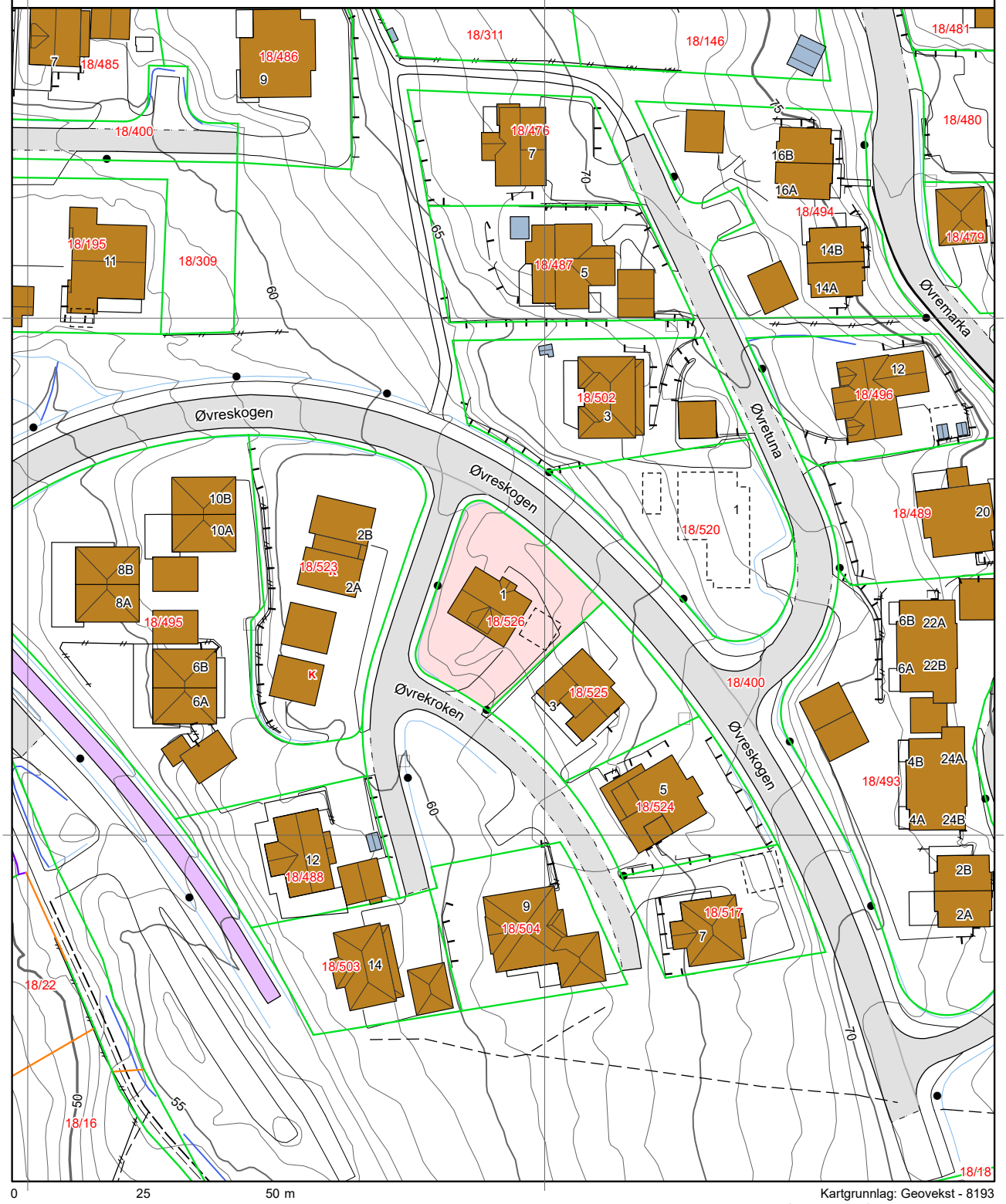
Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/18/526/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.10.2023



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

Tegnforklaring

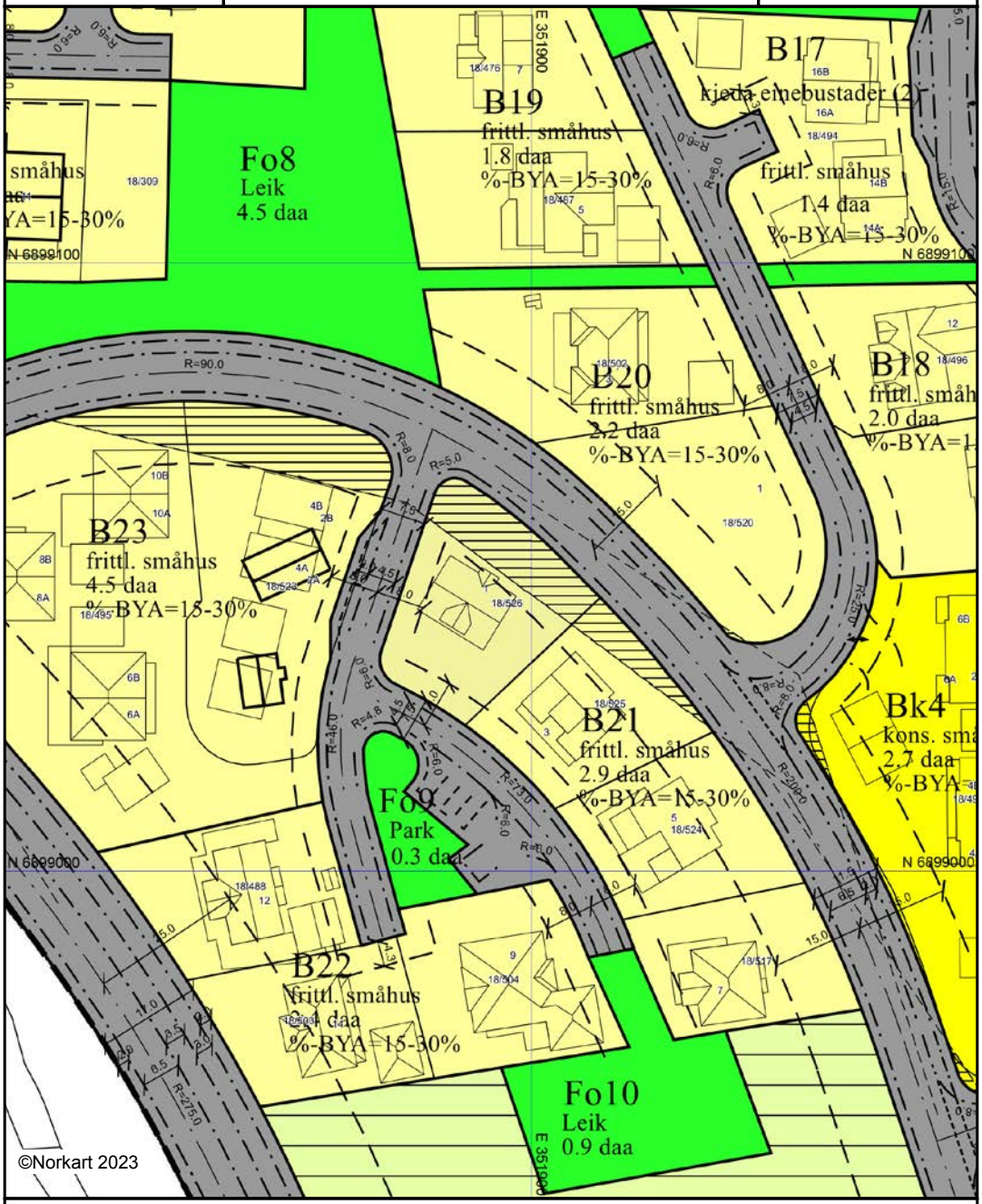
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/526
Adresse: Øvrekroken 1
Utskriftsdato: 04.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § .

Frittliggjande småhusbusetnad

Konsentrert småhusbusetnad

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Friluftsområde (på land)

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Bustader - frittliggjande småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggjegrense

Bygningar som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengarfelt

Målelinje/avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

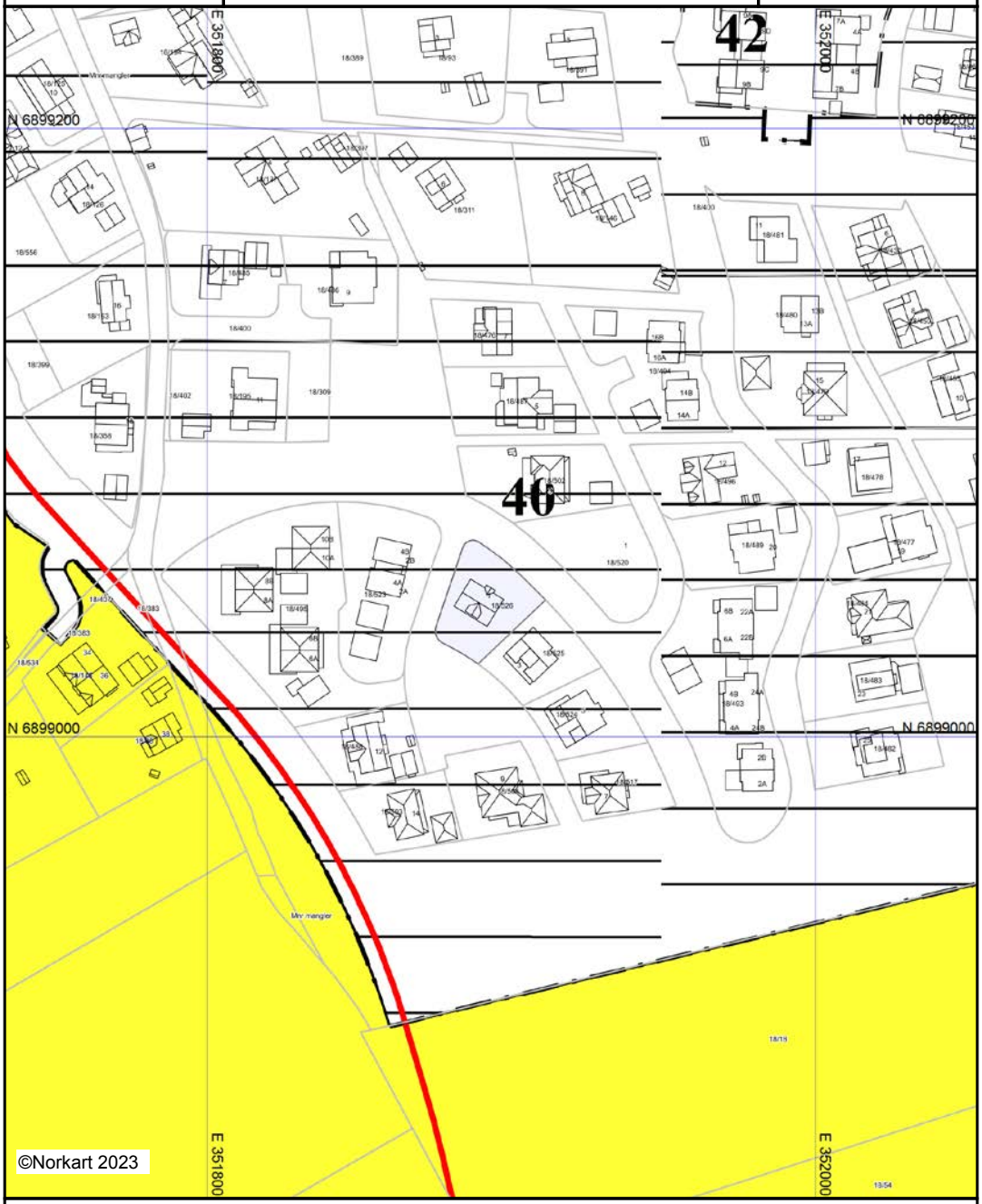
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/526
Adresse: Øvrekroken 1
Utskriftsdato: 04.10.2023
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/Kommunedelplan PBL 2008

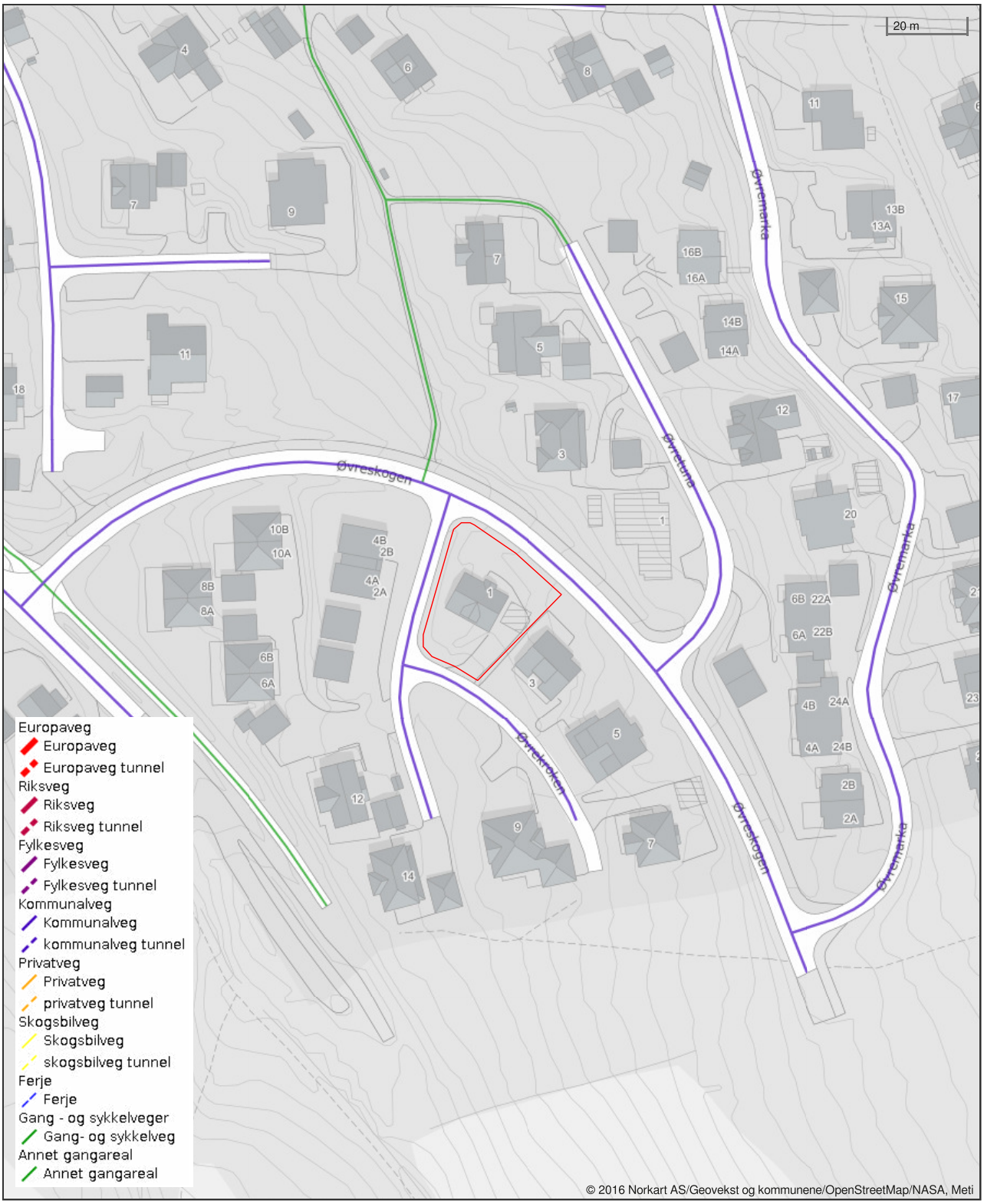
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 04.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 1520 - 18/526//



Kommunedelplan for:

Ørsta sentrum og Hovdebygda

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

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

Endra jf. mindre endring i Ørsta formannskap 20.10.2015

Områdeomtale/plangrense:

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

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

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

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

§1. – FELLESFØRESEGNER

1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

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

1.2. ESTETIKK

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

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

1.3. UNIVERSELL UTFORMING

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

1.4. ENERGI

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

1.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.5.1 Handtering av overvatn

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

1.5.2 Utbyggingsavtale

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

1.6. PARKERING

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

1.7. BYGGJEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG

1.7.1 Langs vassdrag

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

1.7.2 Langs sjø

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

1.8. KULTURMINNE

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

§2. AREALBRUK

2.1. BYGG OG ANLEGG

2.1.1 Bustad - framtidig

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Bustad - noverande

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

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

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks %BYA er 30% for frittliggande småhus og 40% for konsentrerte småhus. Mønehøgd og gesimshøgd skal ikkje vere over hhv. 9,0 og 7,0m. Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgd. Garasjer kan ha maks BYA=50m². Garasje kan ikkje ha meir enn ei etg, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje. Garasjer skal normalt plasserast 7m frå køyrebanekant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

2.1.3 Fritidsbustadar – framtidig

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

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

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

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

2.1.4 Fritidsbustadar – noverande

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

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

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

2.1.5 Sentrumsføremål

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

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggast til grunn:

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

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

2.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

2.1.7 Fritids- og turismeføremål

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

2.1.8 Næringsområde – framtidig

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

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

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

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

2.1.9 Næringsbygg – noverande

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

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

2.1.10 Idrettsanlegg

Innan område merka BAI1 kan det etablerast hestesportanlegg med naudsynte baner, hallar, stallar, innhegningar osb. Hestesportanlegget kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.11 Naust – framtidig

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

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

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

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

2.1.12 Naust – noverande

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

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

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

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

2.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

2.3. – GRØNTSTRUKTUR

2.3.1 Grønstruktur

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

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

2.3.2 Naturområde

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

2.3.3 Friområde

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

2.3.4 Park

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

2.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

2.4.1 LNF-område

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

2.4.2 LNF-område med spreidd busetnad

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

Bestemmelse jf. pbl §11-10	**Retningsline**
Maks BYA er 250m² inkl. garasje, uthus og parkering. Maks mønehøgd er 9,0m og maks gesimshøgd er 7,0m. Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgd. For garasjer er maks BYA=50m², og kan ikkje ha meir enn ei etg. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje oppførast i to etg., men då med maks BYA=42m². Garasjer skal normalt plasserast 7m frå vegkant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

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

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

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

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

Tiltak i sjø skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

§3. OMSYNSSONER

3.1. FARESONER

3.1.1 Rasfare

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

3.1.2 Flaumfare

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

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

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

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

3.1.3 Lausmasseras/Ustabil grunn

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

3.1.4 Brann- og eksplosjonsfare

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

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

3.1.5 Høgspenningsanlegg

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

3.2. OMSYNSSONER

3.2.1 Omsyn landbruk (H510)

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

3.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

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

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

3.2.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

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

3.2.4 Bevaring av kulturminne (H570)

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

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

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

3.3. BANDLEGGINGSSONE

3.3.1 Bandlagt etter lov om naturvern

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

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

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

3.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

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

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

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

3.3.3 Bandlegging for regulering etter PBL

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

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

3.4. SIKRINGSSONE

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

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

3.5. GJENNOMFØRINGSSONE

3.5.1 Krav om samla planlegging

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

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

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

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

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

3.5.2 Område for fornying

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

3.6. DETALJERINGSSONE

3.6.1 Reguleringsplan skal vidareførast

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

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

3.7. FØRESEGNOMRÅDE

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

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

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

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

_____	_____
Stein Aam	Wenche Solheim
-ordførar-	- rådmann-

Vedlegg: Oversikt over reguleringsplanar

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRE MO/MOSBAKKANE

Planidentifikasjon:	Kart-nr i kartarkivskap nr 1	Stadfestingsdato	Stadfesta av:
RTK-9902	**122**	**12.07.02/01.04.09**	**Fylkesmannen/FU**

Dato for kommunestyret sitt vedtak 04.10.99

Plangrensene er synte på reguleringskart RTK 9902- dagsett 01.07.99

Kart og føresegner endra etter fylkesmannen sitt vedtak om stadfesting dat. 12.07.02

Områdeomtale:

Mot sør/vest:
Rv 655 – Mosgeila
Mot nord:
Remevegen – Mosmarka Barnehage (kalla O1 i reguleringsplanen for Mosmarka bustadfelt – Ski/akebakken (kalla F1 i reguleringsplanen for Mosmarka bustadfelt)
Mot aust:
Noko ovanfor kraftlinja
Mot sør:
Gnr. 18 bnr. 16 - gnr. 18 bnr. 18 - gnr. 18 bnr. 2, men slik at deler av gnr. 18 bnr. 9 samt del av gnr. 18 bnr. 21 ikkje er med .

Områda mellom B24-B25 og B33-B34 er ikkje omfatta av planen, jfr. Fylkesmannen sitt vedtak om stadfesting av 12.07.02.

§§ 1 - 3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

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

§ 2 ANDRE BESTEMMELSAR

a. Desse føresegnene kjem i tillegg til og skal nyttast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og forskrifter.

b. Når særlege grunnar ligg føre kan fagutval for utbygging og miljø gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova, byggjeforskriftene og det til ei kvar tid gjeldande delegasjonsreglement.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

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

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

ØVRE MO/MOSBAKKANE

Planidentifikasjon:	Kart-nr i kartarkivskap nr 1	Stadfestingsdato	Stadfesta av:
RTK-9902	**122**	**12.07.02/01.04.09**	**Fylkesmannen/FU**

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

BYGGJEOMRÅDE (PBL § 25.1) FOR
- bustadar, merka med "B" på plankartet,
- rekkje- eller kjeda hus med 1-4 bueiningar i kvar, merka med "BK"
- område for offentleg bygningar merka med "O" samt tekst på plankartet.
- for område merka B33 og B34 sjå føresegnene § 5a og reguleringskartet.

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25.3) for
- køyrevegar, merka med veg nr. eller namn
- gang- og sykkelvegar, merka med g/s-veg (eller gang/-sykkelveg)
- fortau
- parkeringsplass, merka med "P" på kartet,
- gangstiar (ikkje føresett brøyta)
- anna trafikkareal

FRIOMRÅDE (PBL §25.4) for
- leikeplassar, merka med "Fo" og "Leik"

FAREOMRÅDE (PBL §25.5) for
område merka med skravur og tekst:
- område for høgspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDE (PBL §25.6) FOR

område merka med skravur og tekst:
- friluftsområder
- returpunkt, renovasjon
- kommunaltekniske anlegg

område merka med skravur og føremålsfarge:
- frisiktsone
- privat veg

FELLESOMRÅDE (PBL §25.7) FOR
område merka med skravur og tekst:
- felles veg/avkøyrsler til fleire eigedomar
- felles parkeringsplass, merka med "P"
- felles leikeplass, merka ”Leik”

§§ 5 - 8 - BYGGJEOMRÅDE (PBL §25.1)

§ 5 AREALBRUK

a. I område merka "B" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar. Hybel vert rekna som bueining. I område B33 og B34 kan det ikkje utførast byggje-/anleggstiltak før området er frigjeve av Historisk Museum, med omsyn til gransking av fortidsminner.

I område merka "BK" kan det byggjast rekkje- eller kjeda hus med 1-4 bueiningar i kvar.
I område merka "O" kan det byggjast offentleg skule med tilhøyrande anlegg.

b. UTNYTTINGSGRAD: Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "Tillatt bebygd areal" (BYA) slik:

- område B	min: BYA 15%	maks: BYA =30%
- område BK	" BYA 20% ”	" " =40%
- område O		" " =30%

"Tillatt bebygd areal - BYA" vert definert som kor stor del av nettoarealet til tomta som kan tillatast dekt av bygning, uthus og garasje samt overbygd veranda som stikk meir enn 1 m utom vegg.

§6 – BYGNINGAR

a. I område merka "B", "BK" skal gesimshøgda ikkje vere større enn 6,5 m. Mønehøgda skal ikkje vere større enn 8,5 m.

b. Før utbygging av bustadområde (B-område) som er flateregulert, jfr. reguleringsplanen, skal det godkjennast ein bebyggelsesplan/utbyggingsplan for kvart av desse delområda i samsvar med PBL § 28-2. Dette gjeld områda B23, B33, B34 og B35. Planen skal syne tomtegrenser, byggjegrenser, vegløysingar og nødvendige fellesareal samt andre forhold som går fram av desse vedtektene. Vidare skal dei krav som går fram av kommunedelplanen for Bumiljø med tilhøyrande vedtekt etter §69 i PBL innarbeidast og eller dokumenterast. Ved fortetting/vidare utbygging langs Rv-655 må såleis m.a. støytiltak innarbeidast og byggjast på dei enkelte delområda der slikt krav blir gjort gjeldande, jfr. rundskriv T-8/79 frå miljøverndepartementet. Ved utbygging på delområde B1 skal det som del av utbygginga i området opparbeidast ein støyvoll (som forlenging av skjering) i høgd 1,65 meter over vegnivå.

c.

BK – område jfr. §28 i PBL: Før utbygging av område merka BK skal det godkjennast ein bebyggelses-/utbyggingsplan, for heile delområdet i samsvar med PBL § 28-2. Dette kravet gjeld likevel ikkje område merka BK 3. Planen skal syne tomtegrenser, eventuelt byggjetrinn og arealbruk i samsvar med bygningslova § 69, samt desse føresegnene. Det skal utarbeidast teikningar/skisser som illustrerer bygningar og anlegg sin fjernverknad. Planen bør leggast opp slik at ca. 50% av bustadeiningane vert tilrettelagt i tråd med prinsipp om universell utforming.
I bustadfelt (-område) med fleire enn 20 konsentrerte bueiningar skal ein vurdere å leggje til rette for oppføring av felles bygg. Dette skal kunne nyttast til storstove med kjøkken, bibliotek, hobbyrom, leikerom, badstove, trimrom, gjesterom, kjøl- og fryserom, boder m.m. Trongen for dette vil variere i høve alder og familiesituasjonen og kan utbyggjast etter kvart som det er naudsynt.

d. Konsentrert bustadbygging krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske utrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar/anlegg. Konsentrert bustadbygging krev elles at det blir lagt vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.

Bebyggelsesplanen skal vise eksisterande og ny vegetasjon samt dei terrenginngrep som planen fører til.
Ved utbygging på delområde BK1 skal det som del av utbygginga i området opparbeidast ein støyvoll (som forlenging av skjering) i høgd 1,65 meter over vegnivå.

e) For område merka B skal garasjar ikkje byggjast større enn 50 m^2 grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m og mønehøgd ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje førast opp med maksimal gesimshøgd på 4,5 m og maksimal mønehøgd på 6,0 m, men då maksimal BYA på 36m². Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5m frå regulert trafikkareal.
g) I område merka BK skal garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med 6 –8 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittståande enkelt garasje (til ei bueining) byggast inntil 36m² i BYA.
h) Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.
i) Bygning skal plasserast i forhold til regulert byggjegrense.
j) Bygningane skal ha ei god form og eit godt materialval, og at bygningane i same gruppe skal ha ei harmonisk utforming.
k) Det skal ikkje førast opp plasthallar eller andre midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
l) Med heimel i § 66a i Plan- og bygningslova vert alle nye bygningar innafor område omfatta av konsesjon for fjernvarmeanlegg pålagt tilknytingsplikt. Tilknytingsplikta gjeld ikkje bygningar som ikkje er tiltenkt varig opphald og som ikkje skal ha oppvarmingssystem. Siktemålet er at alle nye bustader/bygg innafor konsesjonsområdet skal knytast til fjernvarmeanlegget dersom dette vert etablert med tilstrekkeleg kapasitet. For bygningar som ligg slik til at dei ikkje kan forsynast på ein økonomisk forsvarleg måte, kan konsesjonshavaren søkje om fritak for leveringsplikta. Konsesjonshavaren skal ha høve til å kome med merknader til alle byggesaker innafor konsesjonsområdet.

§7 - UTEAREAL

a. Ein skal søkje å ta vare på eksisterande vegetasjon og terreng i området.

b. Ubebygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar.

Generelt:
Ein viser til rettleiing vedkomande utforming av ulike typar tiltak slik det går fram av ”visuell profil”.

c. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0.7m over vegnivået.
Ved avkøyrsle gjeld ovannemde, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m.

d. Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. husvære. Innan BK-areal kan dette kravet løysast ved mindre felles

leikeplassar i tilknyting til ei mindre avgrensa husgruppe, men likevel ikkje gjeldande for fleire enn 4 bueiningar. Arealet skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding.

§8 - KRAV TIL BILOPPSTILLINGSPLASSAR

Krav til biloppstillingsplassar skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande vedtekt etter PBL § 69.

§9 - OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL. § 25.3)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:
- køyrevegar,
- parkeringsplassar.
- gang-/sykkelvegar og fortau som vist på plankartet

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar, jfr. PBL § 35.

§10 - FRIOMRÅDA (PBL §25.4)

Innanfor friområda kan det førast opp bygg og konstruksjonar som har med det aktuelle føremålet å gjere. Det skal leggast vekt på at desse tiltaka ikkje blir til hinder for fri ferdsel. Leikeplassar/ballplassar med tilhøyrande gangvegar/ gangstiar skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med og som del av dei enkelte byggjetrinn. Sameleis skal det førast opp gjerde langs leikeplassar der desse grensar til veg.
Fagutval for utbygging og miljø skal i kvart einskild høve godkjenne byggjearbeid på friområda.
Steingardar er å sjå på som kulturminner som skal takast vare på.

§11 - FAREOMRÅDE (PBL § 25.5)

I område for høgspenningsanlegg skal det vere høve til å føre opp byggjeanlegg i tilknyting til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Slike anlegg skal byggjemeldast. Der kommunen finn det formålstenlege skal linjetrasear leggast i kabel.

§12 - SPESIALOMRÅDE (PBL §25.6)

a) FRILUFTSOMRÅDE

I område merka FR er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter fagutval for utbygging og miljø sitt skjøn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde

b. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Arealet som er føresett nytta til drenskanalen ovanfor byggjefeltet er vist ut frå prinsippskisse for utforminga av den , jfr. skisse i plandokumenta. Kanalen sitt funksjonskrav er slik:
- nettobreidd i botn : 1,5 meter
- nettodjupne: 1,5 meter
- helling steinplastra sider 1:1
- helling skjering og fylling: 1:1,5
- breidd vedlikehaldsveg: 3 meter

Kanalen sitt endelege arealbehov blir å fastsette på grunnlag av terrengmåling i marka og etterpå følgjande prosjektering.
Andre kommunaltekniske anlegg er ikkje vist særskilt på planen då dette gjeld leidningsanlegg.

c. RETURPUNKT - RENOVASJON
Området skal nyttast til kombinert parkeringsplass og som returpunkt for søppel (i containerar). Utforminga av området skal skje i samsvar med krav/rettleiing fastsett i "Visuell profil".

d. FORNMINNER
Det er ikkje registrert fornminner i området. Generelt gjeld at det ved utarbeiding av bebyggelsesplan skal avklarast om der finst funn av arkeologisk interesse innan det aktuelle delområdet.

e. FRISIKTSONE
Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

f. PRIVAT VEG
I område merka med skravur og tekst kan det byggast private vegar som vist på plankart for kvar enkelt område.

§13 - FELLESOMRÅDE (PBL §25.7)
a. Felles leikeområde (jfr.§7 d.) med tilhøyrande gangvegar/gangstiar skal opparbeidast samtidig med bilvegane i området. Vidare skal det førast opp gjerde langs leikeplassar der desse grensar til veg. Dette før bustadhusa vert tekne i bruk.
Fagutval for utbygging og miljø skal i kvart einskild høve godkjenne byggjearbeidet.

b. Felles trafikkområde kan nyttast til tilkomstveg og avkøyrsle for fleire eigedomar.
Område merka P kan nyttast til parkeringsareal for fleire eigedomar.

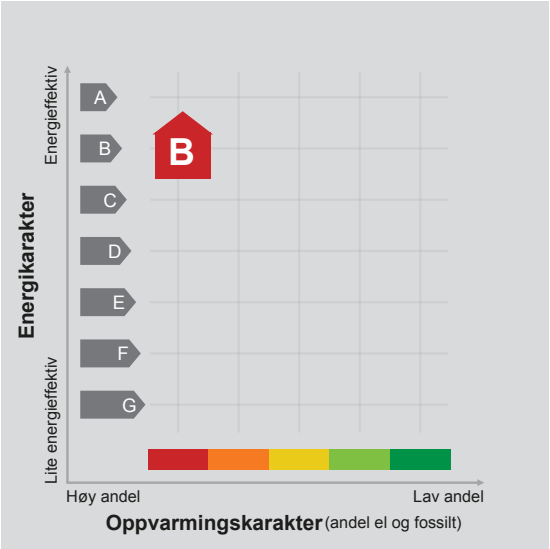
Fylkesmannen stadfestar planen den 12.07.02 med følgjande endringar: Områda Jo 1, Fo1, Fo3, Fo5, Fo6, Fo15, B26-32, mellomliggjande vegar og tilliggjande trafikkareal mot nordvest, del av Mosgeila m.v., vert teke ut av planen.

Ørsta kommunestyre, 04.10.99, jfr. fylkesmannen sitt vedtak 12.07.02.

Mindre vesentleg endring av reguleringsføresegna vedteken av Forvaltningsutvalet(FU) i sak 27/09 den 01.04.09 er innarbeidd i denne føresegna.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvrekroken 1
Postnummer	6154
Sted	ØRSTA
Kommunenamn	Ørsta
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	526
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300625703
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b098b3dd-03d4-4a41-8791-ad561ebf0636
Dato	27.10.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar straum på kjøkkenet
- Reduser innetemperaturen
- Vask med fulle maskinar
- Luft kort og effektivt

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvrekroken 1
Postnummer: 6154
Stad: ØRSTA
Kommune: Ørsta
Bustadnummer: H0101
Dato: 27.10.2023 8:50:54
Energimerkenummer: b098b3dd-03d4-4a41-8791-ad561ebf0636

Kommunenummer: 1520
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 526
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300625703

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 2: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 3: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/frititdsbolig, tomt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. 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.

4. 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).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. 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.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
   I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse,e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist,overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger *(slik at selger har fått kunnskap om budet)*, kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen *(man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom)*.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper *(såkalte «motbud»)*, avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01010823 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....

Adresse: Øvrekroken 1, 6154 ØRSTA ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....

Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....

Adresse: ..... Postnr, Sted: .....

Mail 1: ..... Mail 2: .....

Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner

på overnevnte eiendom med tilegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Långiver ..... Kontaktperson: .....

Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. .....

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 27.10.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato | Budgivers underskrift | Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon

Legal
Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta
legaleigedom.no
Tommy Sylte
Eiendomsmegler MNEF
Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no