

OLASKOGEN 8A

Nyare og praktisk leilighet beliggende i 2 etg. i firmannsbolig. Carport og utebod følger med



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL OLASKOGEN 8A

Selveierleilighet i korsdelt firemannsbolig på Ekset i Volda. Det er ca 3,5 km til Volda sentrum og ca 6 km til Ørsta sentrum. Nærområdet består i hovedsak av konsentrert boligbebyggelse/eneboliger, en del landbruksområde og Furene næringsområde med handel/butikker, næring, og arbeidsplasser ligger like ved. Det er ca 600 meter til barnehage og barneskole.



FAKTA

Adresse	Olaskogen 8A, 6105 VOLDA
Prisantydning	Kr 2 290 000,-
Omkostninger	Kr 58 950,-
Fellesutgifter	kr 1 000,-/mnd
Totalpris	kr 2 348 950,-

BRA/P-rom	76/67kvm
Eierform	Eierseksjon
Eiendomstype	Leilighet
Byggeår	2014
Tomt	3196.7 kvm eiet
Parkering	1 carport samt på sameiets gjesteparkering.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Olaskogen 8A

Her finn du denne flotte leiligheita beliggande i Olaskogen på Ekset. Leiligheita ligg i 2.etg. i firmannsbolig med tilhøyrande carport og utebod.

Velkommen til visning

Oppdrag

01019024

Eiendom

Olaskogen 8A, 6105 VOLDA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 123, seksjonsnummer 2 i Volda kommune. Sameiebrøk 1/12.

Eier

Anne Petrine Ryslett
Eldrun Olianna Drageset
Solbjørg Liv Johanne Høydalsvik Ulvestad

Prisantydning

Kr 2 290 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 58 950,-
Prisantydning kr 2 290 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 57 250,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 348 950,- (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 2 290 000,-
+ Totale omkostn. kr. 58 950,-
= sum kr. kr 2 348 950,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 2 300 000,-

Felleskostnader

Kr 1 000,- pr. mnd. Fellesutgiftene dekker: bygningforsikring, brøyting og vedlikehold av tomt +

det utvendige av husa.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leilighet i firemannsbustad liggjande i 2. etasje og inneheld: Entré, stove/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Leiligheita har også carport og bod.

Ovanstående informasjon er henta frå tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 76kvm
P-rom 67kvm

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 primærom (P-ROM) eller sekundærom (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

2

Byggeår

Byggeår: 2014 i følge Volda kommune.

Standard

INNVENDIG:

Overflater:

Det er parkett og laminat på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak/skråtak har himlingsplater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Etasjeskiller mot seksjonen under er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Radon:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører(lett utførelse).

KJØKKEN:

Kjøkkenet er i L-form og med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt vaske/skyllekum, sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Veggplater som ellers i boligen mellom benkeplate og overskap. Integreert oppvaskmaskin, kjølfryseskap, induksjonstopp og steikeovn. Komfyrvakt og lekkasjesikring. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger, himlingsplater i innvendig tak. Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, underliggende skap, speil m/overmontert belysning, veggskap. Veggmontert toalett, dusjvegger i hjørneløsning. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dør.

Ovanstående informasjon er henta frå tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/ bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimerer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført

på følgende måte:

UTVENDIG:

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som pulttak/ensidig fall. Boligen har folie/membran-taktekking. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn.

Konstruksjon og fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan med utgang fra stue. Altanen er overbygd . Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Utvendig trapp:

Det er felles trapp med vanger i trevirke, trinn i galvanisert stål. Rekkverk i trekonstruksjon, vertikale spiler, håndrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Varmepumpe:

Boligen har luft-til-luft varmpumpe.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sentralstøvsuger:

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod.

El.anlegg:

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere. Det er varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Ovanstående informasjon er henta frå tilstandsrapporten.

Parkering

I carport samt på sameiets gjesteparkering.

Etasje

2

Beliggenhet

Selveierleilighet i korsdelt firemannsbolig på Ekset i Volda. Det er ca 3,5 km til Volda sentrum og ca 6 km til Ørsta sentrum. Nærområdet består i hovedsak av konsentrert boligbebyggelse/eneboliger, en del landbruksområde og Furene næringsområde med handel/butikker, næring, og arbeidsplasser ligger like ved. Det er ca 600 meter til barnehage og barneskole.

Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/annonse.

Grunnarealer

Eiendommen er tomte for sameiet "Seksjonssameiet Olaskogen, 6, 8 og 10". Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og er opparbeidet med asfalt og noe plen/grøntareal. Eiendommen ligger inn til fylkesvei 5896, noe trafikkstøy må regnes med. Deler av arealet på eiendommen er omfatta av ulike hensynssoner som soner for hensyn friluftsliv, hensyn flomfare, ras-og skredfare etc.

Se "Planopplysninger" og kartoppslag på eiendommen for mer informasjon.

Tomteareal: 3196.7 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Boligen har luft-til-luft varmpumpe og elektriske varmekabler på bad,

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav B.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 13 516,-

Avgiften pr 2023 og gjelder for vatn, avløp, feiing og eigedomsskatt.

Årsprognose for 2024 er kr 15 144,68,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Volda kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 4406,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 2 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Volda kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

- TBA er arealet for altan. Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 16 m².

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK):

- Utvendig > Andre utvendige forhold

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert 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:

1577/13/123/2:

21.03.2014 - Dokumentnr: 235649 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS

Org.nr: 993 407 313

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

21.03.2014 - Dokumentnr: 235649 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om plikt til å delta i opparbeiding av felles areal og anlegg

01.10.2013 - Dokumentnr: 832851 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Olaskogen 6 og 8 datert 08.07.2014.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til bolig med formål konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplan med ID 2005007. Kommunedelplan med ID 2016005.

Utleiadgang

Er tillatt. Det krevast ikkje styregodkjenning av ny eigar.

Sameie navn

Seksjonssameiget Olaskogen 6, 8 og 10

Sameie orgnr 913 822 080

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Vedtekter/Husordensregler

Dugnad:

Dugnad avtalast per hus, jamfør årsmøte i 2024, og skal gjennomførast på våren. Gjerne som rydding til 17.mai.

Parkering:

Gjesteparkering er kun for sameiget sine gjestar. Bilane bør parkere ned mot vegen i Olaskogen 6 og 8. Det er plass til fire bilar ved kvart hus.

Ro i leilegheitene:

Det skal vere alminneleg nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00, jamfør ordinær lov om nattero.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge dyret ikkje vert til sjenanse for naboane.

Takst utført av

Karl Anders Bjørdal i Storetind AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklærings skjemaet:

1. Er boligen en del av et sameie eller borettslag?
- Ja.

2. Har du kjennskap til eiendommen?
- Nei.

3. Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?
- Nei.

4. Når kjøpte eieren boligen?
- 13.05.2014.

5. Har eieren selv bodd i boligen?

- Ja, eieren budde i leiligheten ifrå 2014 til 27.08.2024.

6. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Leiligheten inkluderer ei bod og garasje / Carport med bod. Tv og kvitevare som står igjen i leiligheten, følg med i salget av leiligheten. Fullmakts haver har ikkje spesifikke kunnskap om tv, bakerovn, oppvaskmaskin og andre kvitevarer som står i leiligheten. Fullmaktshaver fraskriver seg all ansvar for alle kvitevarer og apparat som står i leiligheten.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved

berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsめgler MNEF

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

Legal Eigedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

06.11.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 01.10.2024.
- Tilstandsrapport datert 24.10.2024.

- Ferdigattest datert 08.07.2024.
- Seksjonering datert 13.09.2013.
- Bygningstegninger datert 18.09.2012 og 12.05.2011.
- Reguleringsplankart datert 30.09.2024.
- Kommuneplankart datert 30.09.2024.
- Eiendomsgrenser datert 30.09.2024.
- Vegstatuskart datert 30.09.2024.
- Vedtekter.
- Husordensreglar.
- Reguleringsplan for Olaskogen på Mork.
- Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

I forbindelse med salget, har selger tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Denne forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven (begrenset oppad til kr 14.000.000,-)

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

Informasjon om budgivning

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud

krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i ei- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

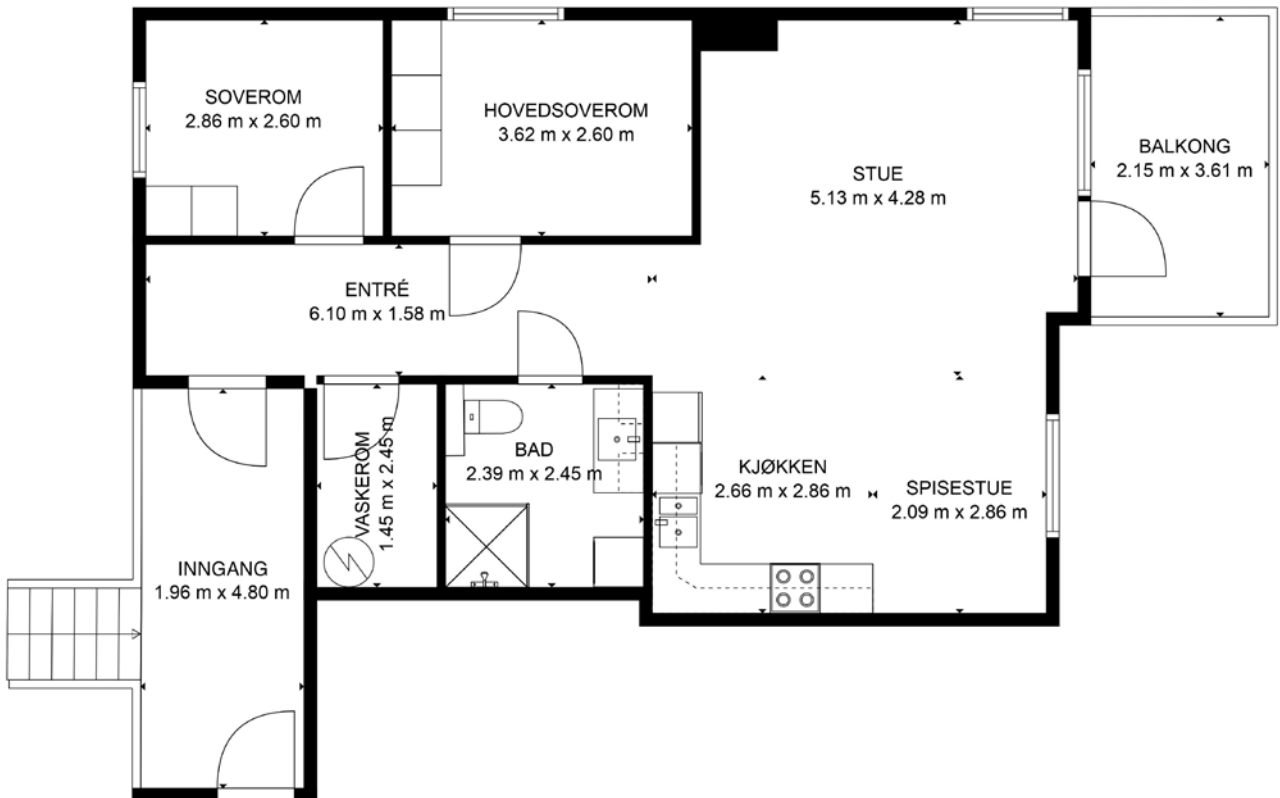
Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.







BRA: 73 m²
1. ETASJE: 73 m²
S-ROM: BALKONG: 8 m², VERANDA: 9 m²





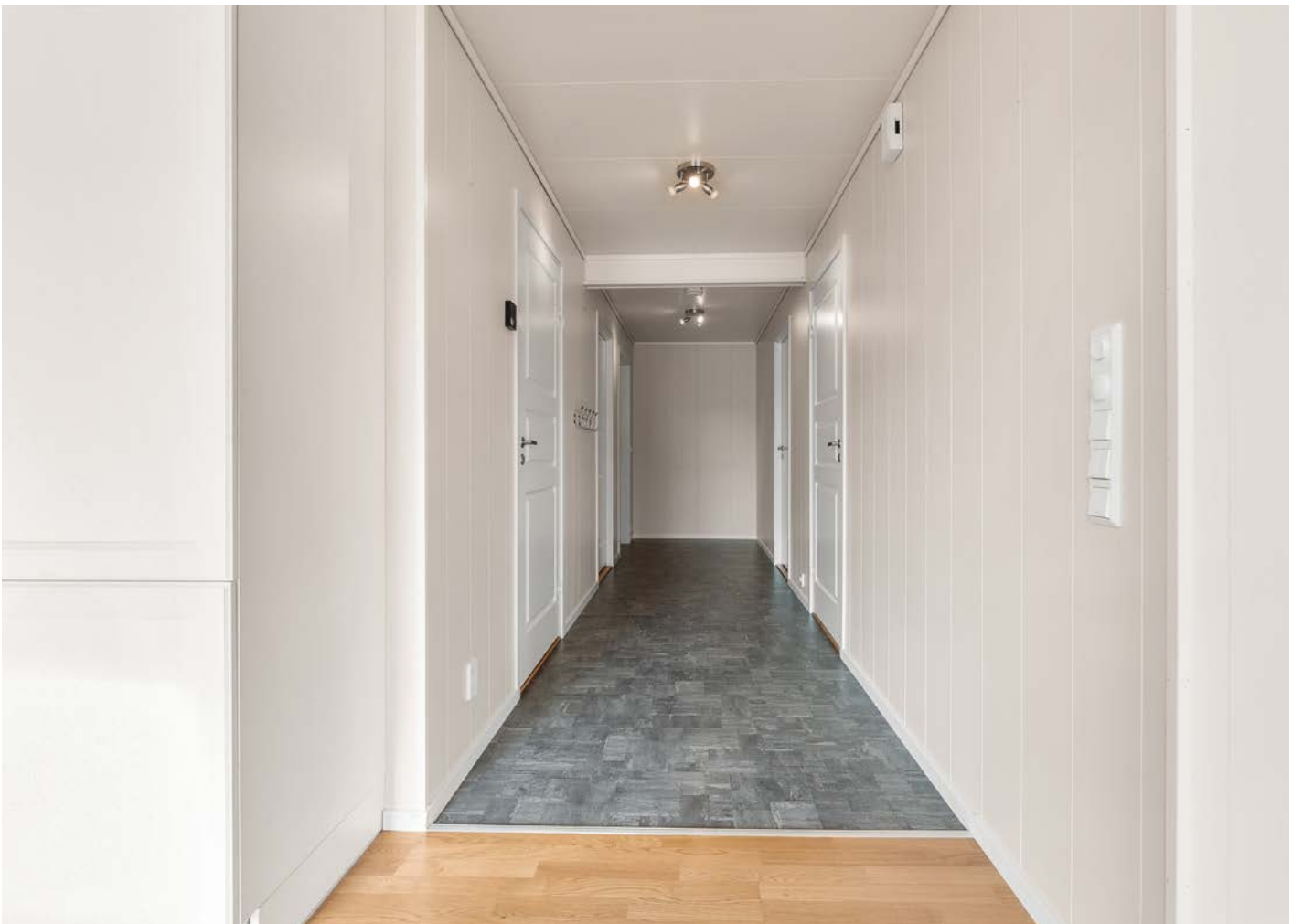
































Egenerklæring

Olaskogen 8A, 6105 VOLDA

01 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olaskogen 8A	Olaskogen 8A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

13.05. 2014

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren budde i leiligheten ifrå 2014 til 27.08.2024.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Torheim, Synnøve Oddny



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Leiligheten inkluderer ei bod og garasje / Carport med bod.

Tv og kvitevare som står igjen i leiligheten, følg med i salget av leiligheten. Fullmakts haver har ikke spesifikke kunnskap om tv, bakerovn, oppvaskmaskin og andre kvitevarer som står i leiligheten. Fullmaktshaver fraskriver seg all ansvar for alle kvitevarer og apparat som står i leiligheten.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94106958

Egenerklærings skjema

Name

Date

Torheim, Synnøve Oddny

2024-10-01

Identification

 bankID™ Torheim, Synnøve Oddny



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Torheim, Synnøve Oddny

01/10-2024
14:33:16


BANKID

Tilstandsrapport

 Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:

 Olaskogen 8 A, 6105 VOLDA

 VOLDA kommune

 # gnr. 13, bnr. 123, snr. 2

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 21552-1141

Referansenummer: NX8191

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref: Bestilling frå Legal v/Tommy Sylte



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 bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i andre etasje i korsdelt firemannsbolig. Carport og bod i felles anlegg.

Overflater fra byggeår, med normal standard ut fra byggeår.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og 3, jf. gjennomgang i rapport.

Boligen har ferdigattest.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av rekvisitent, egen befarings, egne vurdering og oppmålinger.

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2: - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som pulttak/ensidig fall. Boligen har folie/membran-taktekking. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn.

Konstruksjon og fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Terrasse/altaner:

Boligen har altan med utgang fra stue. Altanen er overbygd. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse.

Utvendig trapp:

Det er felles trapp med vanger i trevirke, trinn i galvanisert stål. Rekkverk i trekonstruksjon, vertikale spiler, håndrekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Det er parkett og laminat på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak/skråtak har himlingsplater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Etasjeskiller mot seksjonen under er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Radon:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lett utførelse).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske

varmekabler, flis på vegger, himlingsplater i innvendig tak.

Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, underliggende skap, speil m/overmontert belysning, veggskap.

Veggmontert toalett, dusjvegger i hjørneløsning. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i L-form og med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt vaske/skyllekum, sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Veggplater som ellers i boligen mellom benkeplate og overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, induksjonstopp og steikeovn. Komfyrvakt og lekkasjesikring.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Varmepumpe:

Boligen har luft-til-luft varmpumpe.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sentralstøvsuger:

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod.

El.anlegg:

Det er sikringsskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere. Det er varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

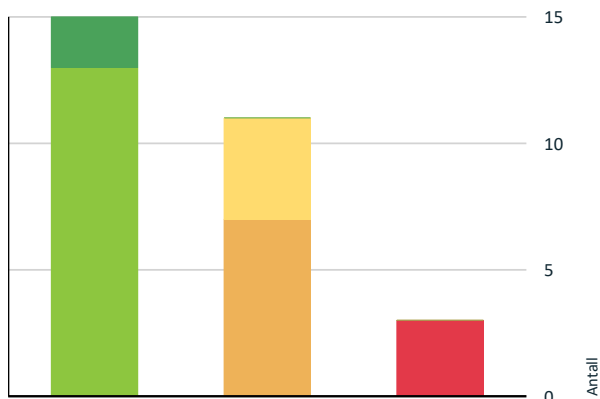
[Gå til side](#)

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

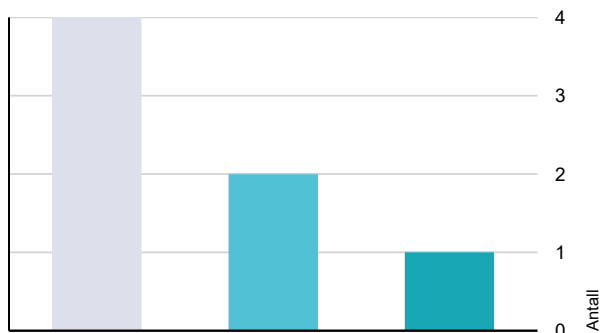
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle eierseksjonen, og konstruksjoner som er i direkte tilknytning til eierseksjonen. Eventuell garasje, carport, fellesareal eller andre deler av sameiet er ikke tilstandsvurdert. Ta kontakt med sameiet vedrørende vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplaner. Det er ikke mottatt opplysninger om sameiets økonomi, eierseksjonens ev. gjeld eller formue i sameiet er ikke vurdert. Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I EIERSEKSJONSSAMEIE, SEKSJON 2:



Byggeår
2014

Kommentar
Jf. eieropplysninger.

Anvendelse

Bolig, tomt/klargjort for salg befaringsdagen

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har folie/membran-taktekking. Vurdert ut fra alder/type.

Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som pulltak/ensidig fall. Ingen mulighet for inspeksjon/besiktigelse utover det som er synlig fra etasjen under takkonstruksjonen.

Dokumentasjon: Snitt-tegning fra utbygger

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er vindu med motfall og for lite fall på sålebensbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedre fall, midlertidig fjerning av listverk for tilpasning må regnes med.



Ikke riktig fall



Motfall

Dører

Boligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

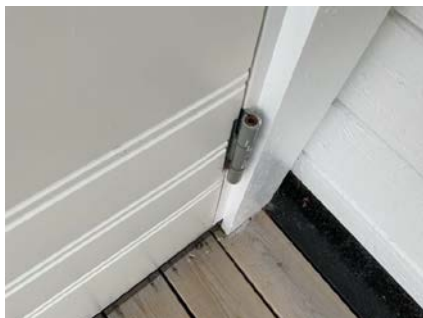
Skade i altandør under vrider. Smurningsfritt/rust hengsler hoveddør

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utbedring av skade med forbehandling, liming, forbehandling og maling.
Smøre hoveddør.



Rust/tørt hengsle hoveddør



Altandør



Skade altandør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan med utgang fra stue. Altan er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Det er lagt plastfliser over terrassebord.

Det er tekkeplater av metall under terrassebordsgulvet, avrenning til takrenner og nedløp i aluminium. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler, håndreke.

Altanen er overbygd med takkonstruksjon med søyler/bjelker, sperrer med fall ut fra boligen, lysplater med avrenning til takrenne/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepener.

Det er påvist råte i en av taksperrene, nedre del ved avslutning mot takrenne. Værslitasje/malingslitt rekkverksdetaljer.

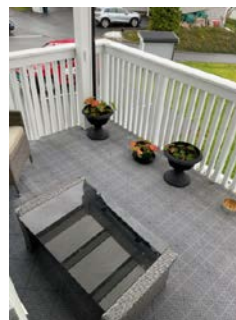
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

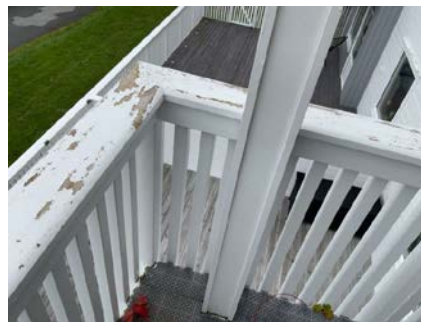
Undersøke sperrer og taktekking nærmere, utbedring av skadd sperre og taktekking er sannsynlig at blir nødvendig.

Vedlikehold av terrassebord og rekkverkskonstruksjoner må påregnes (vask, ny vurdering, utskifting skadde deler, forbehandling, maling).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde



Værslitt



Råte i sperre

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er felles trapp med vanger i trevirke, trinn i galvanisert stål.
Rekkverk i trekonstruksjon, vertikale spiler, håndrekk.
Del av fellesareal/vedlikehold, stedvis avflassing av maling, normalt vedlikehold må regnes med.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kontakt sameie for opplysninger om vedlikeholdsstatus/vedlikeholdsplan.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Det er parkett og laminat på gulva. Veggene har malte panel-imiterte plater. Himling/innvendig tak/skråtak har himlingsplater, det er rør/uttak for føring av ledninger til prosjektor i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overflater som er misfarga (nikotin/tobakk), gjelder deler av himlingsplater, deler av listverk, deler av veggplater. Se nye opplysninger under "tiltak" for utbedringer etter befaring.

Det er større stripe i parkett kjøkken. Punktskade parkett stue. Skader/sår etter innfestinger under utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med punktutbedring av gulvoverflater.

Rengjøring av overflater med egne midler/metode for tobakk/nikotin og maling med egne maling kan være tiltak, eiere opplyser at det har vært gjennomført ny nedvask med forbedra resultat, se utfyllende informasjon under "andre innvendige forhold".

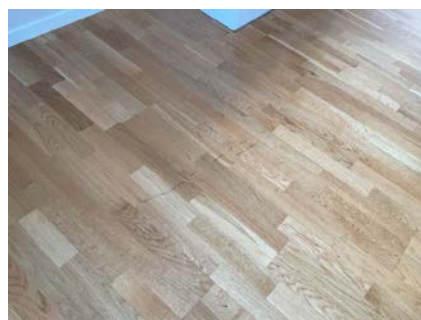
Det er ikke gjennomført ny befaring/vurdering av takstingeniør.



Misfarging himlingsplater



Misfarging listverk



Riper kjøkken



Punktskade stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot seksjonen under er av trebjelkelag med lyd/brannkrav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøve målt 16 mm høydeforskjell fra stue til kjøkken, ca 9 mm høydeforskjell over 2 meter (ikke avvik).

Stikkprøver ellers i boligen viser avvik i størrelseorden 5-10 mm gjennom rommet, 3-7 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe eller ildsted.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lett utførelse) med pakninger og overstrømming (luftespalte under for å bidra til ventilasjonssystemet).

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

En må regne med utbedring av dører og skifte av enkelte dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Baddør oversiktsbilde



Baddør posning/skader



Avslitt kantlist soverom ved inngang



Boddør posning

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Befaringsdagen er det røyklukt (tobakk) i boligen. Se under tiltak for utbedring etter befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grundig rengjøring, behandling med ozon, maling med egne type maling og eventuelt skifte av plater bli nødvendig avhengig av resultat med rengjøring/ozon/luktbehandling etc. Eiere opplyser at de etter befaringsdag har fått gjennomført omvask og ny behandling mot lukt av rengjøringsfirmaet med god forbedring. Eiere opplyser også at avtalen med renholdsfirmaet inkluderer eventuell ny vask om en kjøper ikke er fornøgd.

Det er ikke gjennomført ny befaringsdag/vurdering av takstingeniør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger, himlingsplater i innvendig tak.

Badet er innreda med heldekkende servantplate/servant, underliggende skap, speil m/overmontert belysning, veggmontert toalett, dusjvegger i hjørneløsning. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte under dør.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er avslått befaringsdagen, termostat slår inn/varmen slår seg på når bryter aktiveres. Fall mot sluk er målt til ca 35 mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging fuge gulv/vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask/rengjøring, eventuelt fjerne og legge nye fuger.



Misfarga fuge

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

Vurdering av avvik:

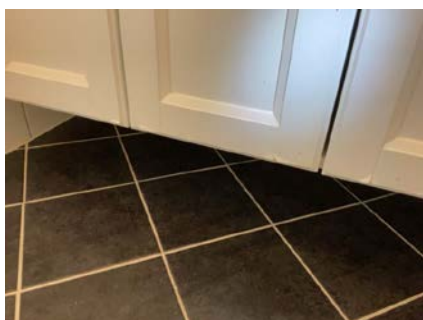
Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring, eventuelt skifte av dører.



Posning nedre del dører

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i L-form og med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt vaske/skyllekum, sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Veggplater som ellers i boligen mellom benkeplate og overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, induksjonstopp og steikeovn. Komfyrvakt og lekkasjesikring.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Posninger fronter, posning skjøt benkeplate. Skruer hull i dør til benkeskap, se bilder. Løs sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skifte av noen fronter, lokale utbedringer/flikk - for å lukke avvik må også benkeplater skiftes.



Posning

Tilstandsrapport



Posning bunn, løs sokkel



Skruehull



Posning benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Tilluftsventiler på soverom og stue, avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

Overstrømming (ventilering mellom rom) under dørrblad på innvendige dører.

Anbefaler følge produsentens anvisning for filterskifte, rensing av kanaler og ettersyn. Rengjøring/sjekk av ventilasjonsanlegg utført 3/3-2022.

TG 2 Luft-til-luft varmepumpe

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte ca 12-15 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kompt for å redusere risiko for varmetvikling/brann.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sentralstøvsuger

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod, vegguttak i bolig. Ikke mottatt opplysninger om mangler, ikke funksjonstestet.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap i bod/teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er med skjult kabling.

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av stuer/kjøkken med tilhørende dimmere.

Det er varmekabler på bad.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Som rekviert kjenner til.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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 Ikke som rekviert kjenner til
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke som rekviert kjenner til
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke som rekviert kjenner til

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Generell kommentar

Lampe på bad ute av drift befaringsdagen.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

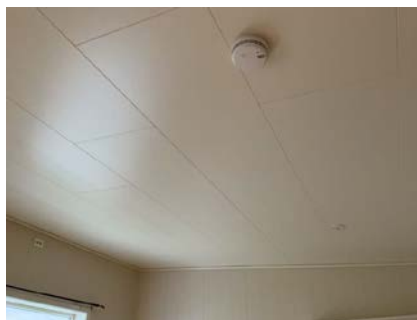
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen. Varsler fra byggeår er bytta ut med annen type(gang og stue)

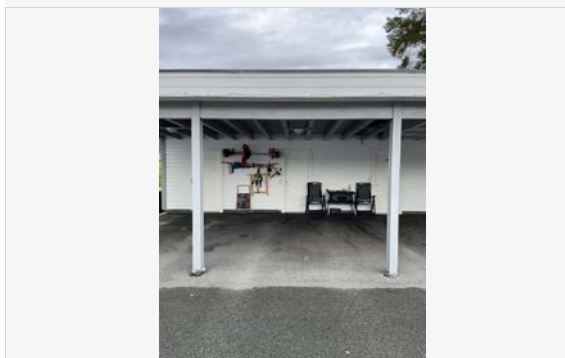
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukker fra 2013, liten kostnad å foreta service/fornyng.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Bod og carport:

**Anvendelse**

Parkering, lagring

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår jf. bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Eierseksjonen disponerer plass i felles carport/bod-anlegg.

Enkel beskrivelse:

Punktfundamenter for søyler i carport, ringmur i isolerte elementer og betongplate på grunn i bod-delen. Forstøtningsmur/kant av forskalingsblokk/betong mellom carport og sti til inngangsparti. Det er asfaltert i carport.

Bindingsverksvegger med liggende bordkledning i bod-del(mot naboboden), gipsplater mot carport, bakvegg og i tak. Det er malt boddør. Takkonstruksjon med bæresystem av søyle/limtrekonstruksjon og bæring på bindingsverksveggene i bakre del. Sperrekonstruksjon med OSB-plater og folie/membran-taktekking, ensidig fall mot takrenne og nedløp i aluminium. Gesimser med vindskier og kledning under takutstikk med rettkantbord.

Det er el.installasjon med lyspunkt og stikkontakt i carport, og lyspunkt og stikkontakter i bod. Innreda med hyller og enkel arbeidsbenk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

*Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2::
Stue/kjøkken, Entré, 2 Soverom, Bad, Bod*

*Andre bygg: Bod og carport:
Bruksareal andre bygg: 5 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 800 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

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 omsetning (budgivning 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	M ² PRIS
1 Olaskogen 6D ,6105 VOLDA 68 m ² 2014 2 sov	08-10-2024	2 390 000	2 575 000		2 575 000	37 868
2 Olaskogen 10 A ,6105 VOLDA 67 m ² 2013 2 sov	29-05-2022		2 500 000		2 500 000	37 313
3 Sivert Aarflot-vegen 1B ,6105 VOLDA 71 m ² 2016 2 sov	21-10-2024	2 550 000	2 450 000		2 450 000	34 507
4 Sivert Aarflot-vegen 1A ,6105 VOLDA 72 m ² 2016 2 sov	11-09-2023	2 390 000	2 390 000		2 390 000	33 194
5 Sivert Aarflot-vegen 1F ,6105 VOLDA 89 m ² 2016 3 sov	06-11-2023	2 750 000	2 900 000		2 900 000	32 584
6 Sivert Aarflot-vegen 1G ,6105 VOLDA 84 m ² 2016 3 sov	20-04-2022	2 590 000	2 530 000		2 530 000	30 119
7 Sivert Aarflot-vegen 1H ,6105 VOLDA 82 m ² 2016 3 sov	25-05-2021	2 375 000	2 300 000		2 300 000	28 049
8 Sivert Aarflot-vegen 1F ,6105 VOLDA 89 m ² 2016 3 sov	28-04-2021	2 590 000	2 485 000		2 485 000	27 921

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

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Volda kommune, avrunda	Kr.	15 150
Felleskostnader sameie - stipulert	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:	Kr.	2 250 000

Bod og carport:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod og carport:	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 390 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

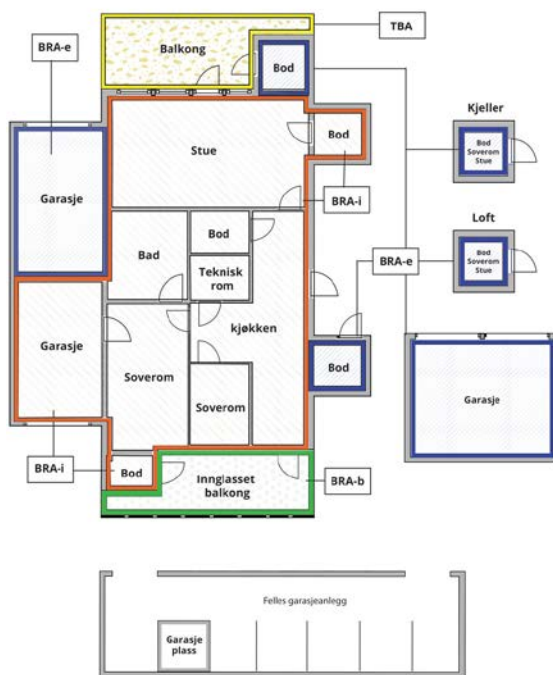
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	8
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod		

Kommentar

TBA er arealet for altan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod og carport:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i carport er ikke måleverdig bruksareal BRA, det åpne arealet under tak er ca 16 m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i eierseksjonssameie, seksjon 2:	67	4
Bod og carport:	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	13	123		2	3196.7 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Olaskogen 8 A

Hjemmelshaver

Lars Olav Ødegård(dødsbo)

Kommentar

Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er sameiets tomtestørrelse. Seksjonens ideelle andel av tomteareal er 1/12. Bruksrettigheter ihht. sameievedtekter.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seksjonssameiet Olaskogen 6, 8 og 10	1 / 12	Knut Selvik	913822080

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i korsdelt firemannsbolig på Mork i Volda. Det er ca 3,5 km til Volda sentrum og ca 6 km til Ørsta sentrum. Nærområdet består i hovedsak av konsentrert boligbebyggelse/eneboliger, en del landbruksområde og Furene næringsområde med handel/butikker, næring, og arbeidsplasser ligger like ved. Det er ca 600 meter til barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med formål konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringslan med ID 2005007. Kommunedelplan med ID 2016005.

Om tomten

Eiendommen er tomte for sameiet "Seksjonssameiet Olaskogen, 6, 8 og 10". Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og er opparbeidet med asfalt og noe plen/grøntareal. Eiendommen ligger inn til fylkesvei 5896, noe trafikkstøy må regnes med.

Deler av arealet på eiendommen er omfatta av ulike hensynsoner som soner for hensyn friluftsliv, hensyn flomfare, ras-og skredfare etc. Se "Planopplysninger" og kartoppslag på eiendommen for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 922 450	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.09.2012		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger carport	12.05.2011		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	08.07.2014		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelkart og -rapport	30.09.2024		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomskart med grenser	30.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplankart	30.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger Volda kommune	30.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	30.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	30.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	30.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp	30.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 brukeren 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 dampsperrer 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.

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.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerелеktrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NX8191>

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



VOLDA KOMMUNE
Utvikling

TØMRER SERVICE AS
v/ Henning Heltne
Røysbakken 5
6100 VOLDA

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Vedtaksnr.</i>	<i>Avd/sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2012/2220	6578/2014	13-123	204/14	UTV/IK	08.07.2014

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1

Byggestad: Olaskogen 6 og 8, 6100 VOLDA Gnr/Bnr: 13/123
Tiltak: Nytt bygg - einebustad
Tiltakshavar: Tømrer Prosjekt as Adresse: Røysbakken 5, 6100 VOLDA
Ansvarleg søker: TØMRER SERVICE AS Adresse: Røysbakken 5, 6100 VOLDA

VEDTAK:

Kart, oppmåling og byggesak har i dag gjort følgjande vedtak etter delegert myndighet:

Med heimel i plan- og bygningslovas (pbl) § 21-10 og byggesaksforskrifta (SAK) § 8-1, vert ferdigattest gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest, motteke 26.06.2014.

Dokumentasjon som vert lagt til grunn for løyvet:

- Gjennomføringsplan, jf. SAK § 5-3, datert 24.06.2014.
- Sluttrapport for avfallshandtering, jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7, datert 16.06.2014

Med helsing

Ingvild Kalvatn
ingeniør

Dokumentliste:

Søknad om ferdigattest m/ vedlegg, datert 24.06.2014, motteke 26.06.2014.

Utskrift:

Tiltakshavar Tømrer Prosjekt as Røysbakken 5 6100 VOLDA

Interne kopimottakarar:

Postadresse:	postmottak@volda.kommune.no	www.volda.kommune.no
Telefon:	Telefaks:	Org. nr: Bankgiro:
		939 760 946 3991.07.81727

Økonomistøtteseksjonen Ikkje fordelt til saksbehandlar

Brannavdelinga Stein Husevåg

Ved kontakt med kommunen i denne saka, ver venleg å oppgi saksnummer 2012/2220.

Avsendar		Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova (fvl) § 27)
Volda kommune Avdeling for Kart, oppmåling og byggesak Stormyra 2 6100 Volda		
Mottakar (Namn og adresse)	Dato	Klageinstans
TØMRER SERVICE AS 6100 VOLDA	08.07.2014	Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De ønskjer å klage over vedtak De har fått melding om.		
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.	
Kven kan De klage til	Klage skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast til Volda kommune, Stormyra 2, 6100 Volda. Dersom dette forvaltningsorganet ikkje endrar vedtaket som følge av klaga, vil klaga verte sendt vidare til klageinstansen for avgjerd.	
Frist for å klage	Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram til mottakar. Det er nok at klaga er postlagt innan fristen er ute. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk om å gje opp datoen når denne meldinga vart motteken. Dersom klaga vert sendt for seint, kan ein sjå vekk frå den. De kan søke om å få klagefristen forlenga, men må da grunngje kvifor klaga er forseinka.	
Rett til å kreve 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, og ny klagefrist vert rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.	
Innhaldet i ei klage	De må presisere: - Kva vedtak De klagar på, oppgje saksnummer - Årsaka til at De klagar - Den eller dei endringar som De ynskjer - Eventuelle andre opplysningar som kan ha betydning for vurdering av klaga - Klagar sitt navn og adresse må oppgjevast, og klaga må underteiknast.	
Utsetjing av vedtaket	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk straks. De kan likevel søke om å få utsett iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik søknad må bgrunngjevast og sendast Volda kommune. Kommunen si avgjerd om utsetjande verknad kan ikkje påklagast, men De kan sjølv bringe spørsmålet om utsetjande verknad direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering	
Rett til å sjå dokument i saka og til å kreve rettleiing	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må ta kontakt med Volda kommune og vil da få nærare rettleiing om adgangen til å klage, om framgangsmåten og reglane for sakshandsaminga elles.	
Kostnadar ved klagesaka	De kan søkje om å få dekt utgifter til naudsynt advokathjelp etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller Dykkar advokat kan gje nærare rettleiing. Det er høve til å krevje dekning for større kostnadar i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Dersom vedtaket vert endra til fordel for ein part, kan ein og søke om å få dekt vesentlege kostnadar i samband med saka. Klageinstansen vil om naudsynt orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnadar. Ein kan søke om å få dekt utgiftene til naudsynt advokatbistand etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller advokat kan gje nærare rettleiing. Dersom eit vedtak vert endra til fordel for ein part, kan ein søkje om å få dekt vesentlege kostnadar som har vært naudsynte for å få vedtaket endra. Dersom det trengs vil klageinstansen orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnadar.	
Klage til sivilombodsmannen	Det er mogleg å klage til Stortingets ombodsmann for forvaltninga (Sivilombodsmannen).	


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

Løpenummer for forrething: 601496956
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 939760946
 Navn VOLDA KOMMUNE

Adresse
 STORMYRA 2, 6100 VOLDA

Rekvirent(er) av forrething

Fødselsdato/Orgnr 993407313
 Navn TØMRER PROSJEKT AS

Bruksenhet
 Røysbakken 5, 6100 VOLDA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1519
 Gnr 13
 Bnr 123

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1519	13	123	0	1	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	2	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	3	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	4	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	5	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	6	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	7	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	8	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	9	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	10	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	11	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei
1519	13	123	0	12	1/12	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 832851 Tinglyst: 01.10.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Tømrer Prosjekt AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Røysbakken 5	
Postnr. Poststed 6100 Volda	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 993,407,313	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1519	Volda	13	123	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
993407313	Tømrer Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	B	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7	B	1	B	19				31				43			
8	B	1	B	20				32				44			
9	B	1	B	21				33				45			
10	B	1	B	22				34				46			
11	B	1	B	23				35				47			
12	B	1	B	24				36				48			
Sum tellere:								12	= nevner:	12					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Sjå side 2 for rettsstiftingar som skal tinglysast.

Dato 05 09 13	Utstederens underskrift 
------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Værdø 05.09.13	 Hanne Hertz E	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
13	123			
Dato	Stempel og underskrift			
13/9-2013				

Noter:

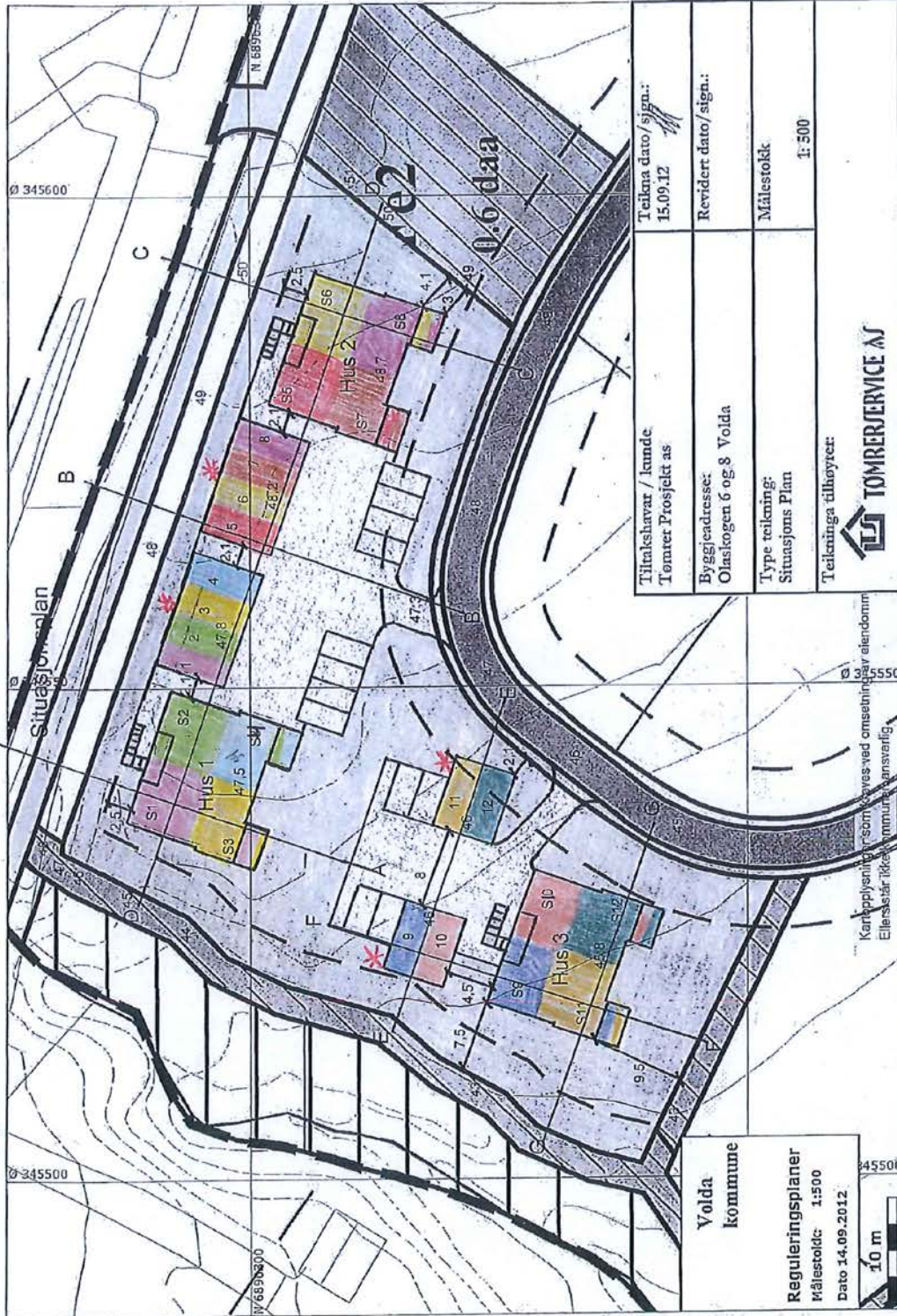
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
05 04 13	

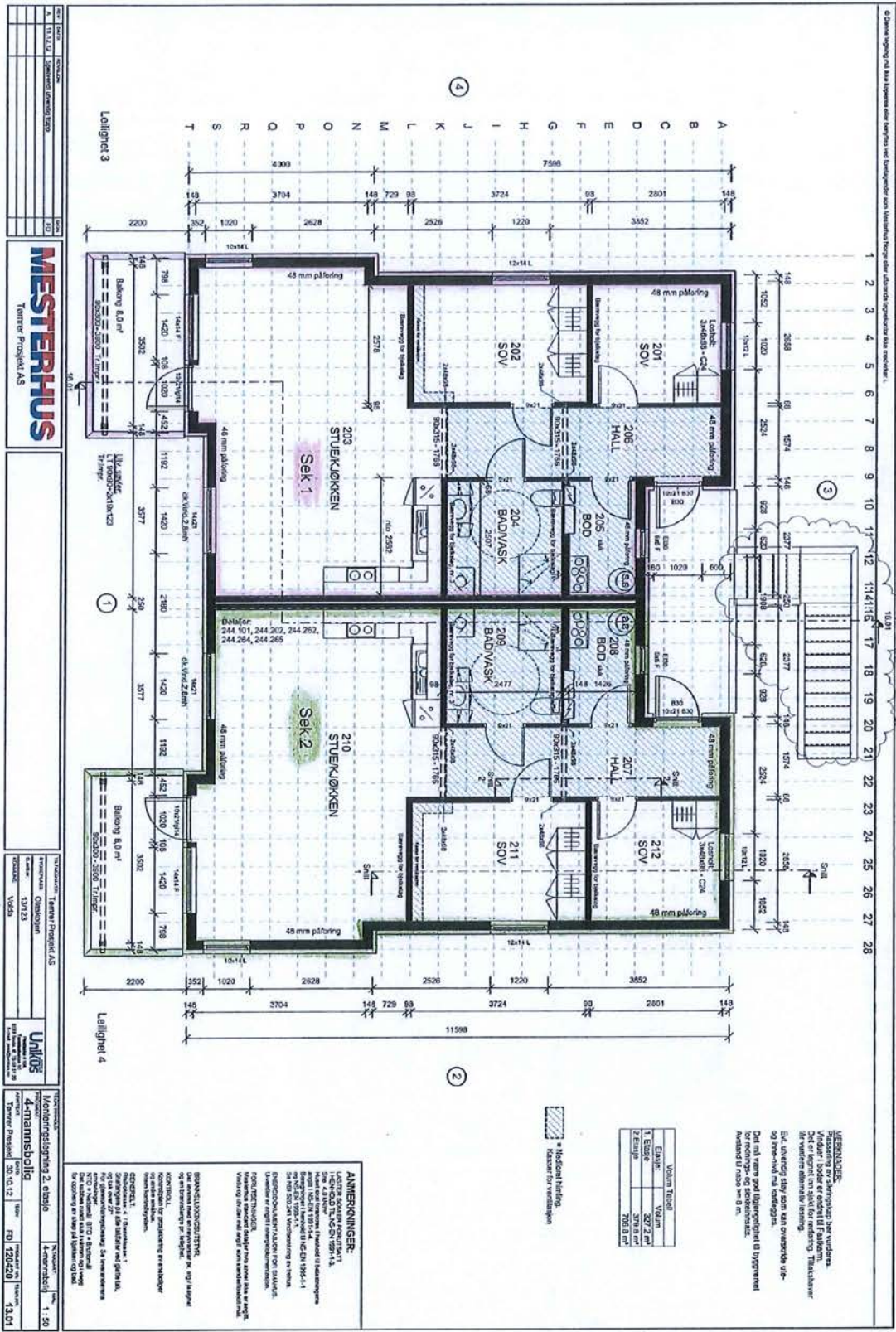
* Carportar er tilleggsdel

- Sek 2 oppe
- Sek 4 oppe
- Sek 6 oppe
- Sek 8 oppe
- Sek 10 oppe
- Sek 12 oppe
- Sek 2 nede
- Sek 4 nede
- Sek 6 nede
- Sek 8 nede
- Sek 10 nede
- Sek 12 nede



Tiltakshavar / kunde Tomter Prosjekt as	Tekna dato / sign.: 15.09.12
Byggjadresse: Olaskogen 6 og 8 Volda	Revidert dato / sign.:
Type teikning: Situasjons Plan	Målestokk 1: 500
Teikninga tilhøyrer: TOMRER SERVICE AS	

Volda kommune
Reguleringsplaner
Målestokk: 1:500
Dato 14.09.2012



PROSJEKTANT	MESTERPHUS	TEKNISSKISSE	1:50
PROSJEKTLEDER	Terje Prosjekt AS	BRANNKONTROLLSISTEM	1:50
UTVÆRDET	13/123	TEKNISSKISSE	1:50
UTVÆRDET	13/123	BRANNKONTROLLSISTEM	1:50
UTVÆRDET	13/123	TEKNISSKISSE	1:50
UTVÆRDET	13/123	BRANNKONTROLLSISTEM	1:50

AMERISNINGER:

1. Alle rom skal være utrustet med røykvarsler.

2. Røykvarslere skal være av typen som er godkjent av Statens brannvesen.

3. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

4. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

5. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

6. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

7. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

8. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

9. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

10. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

Utsnitt	Volum	Tetthet	Volum
1. Etasje	207,2 m³	1,25	259,0 m³
2. Etasje	278,8 m³	1,25	348,5 m³

NOTISER:

1. Alle rom skal være utrustet med røykvarsler.

2. Røykvarslere skal være av typen som er godkjent av Statens brannvesen.

3. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

4. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

5. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

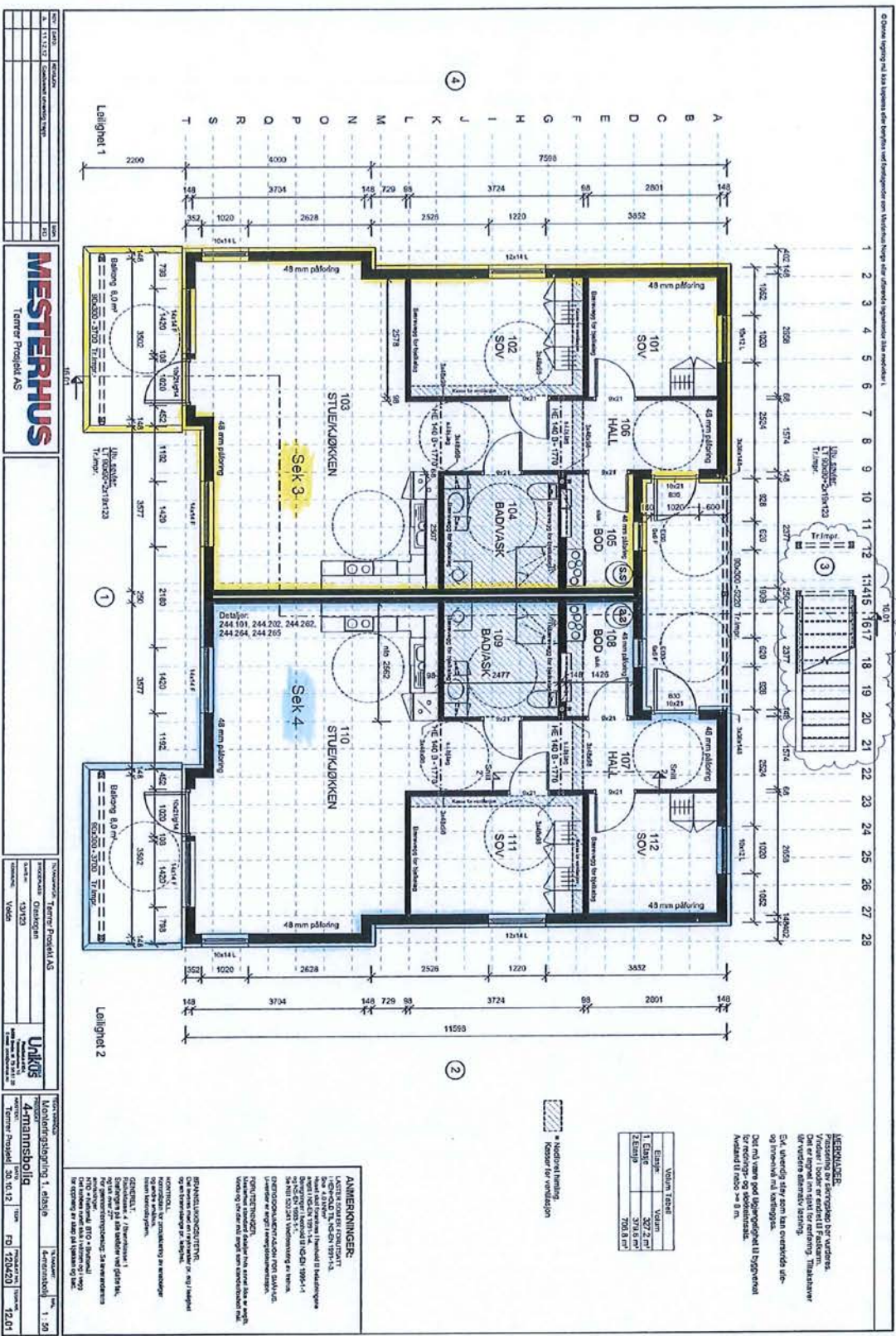
6. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

7. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

8. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

9. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.

10. Røykvarslere skal være koblet til et sentralt røykvarslingssystem.



NOYTT	REVISJON
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28

MESTERHUS
Tetter Prosjekt AS

Prosjekt: Tetter Prosjekt AS
Kontaktperson: Øyvind
Telefon: 9090
E-post: [redacted]

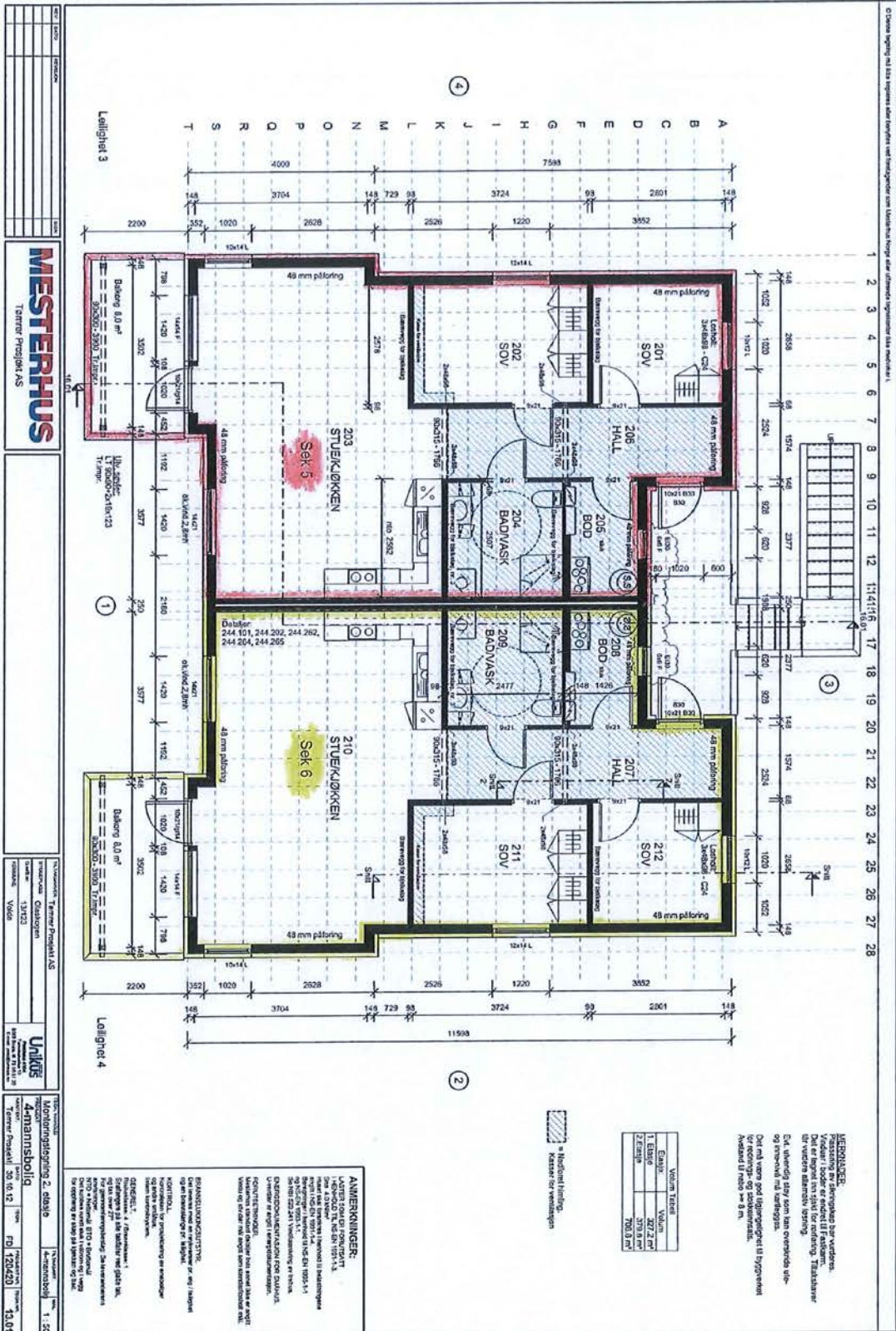
Utkrets
4-mannsbolig

Prosjekt: 4-mannsbolig
Kontaktperson: [redacted]
Telefon: 9090
E-post: [redacted]

ANMERKNINGER:
1. Denne tegningen er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
2. Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
3. Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
4. Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
5. Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.

Volum	Før	Efter
1	207,2 m³	207,2 m³
2	378,8 m³	378,8 m³
3	708,8 m³	708,8 m³

MERKNING:
Prosjektet er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.
Tegneren er ikke ansvarlig for feil i opplysningsmateriale som er gitt til tegneren.

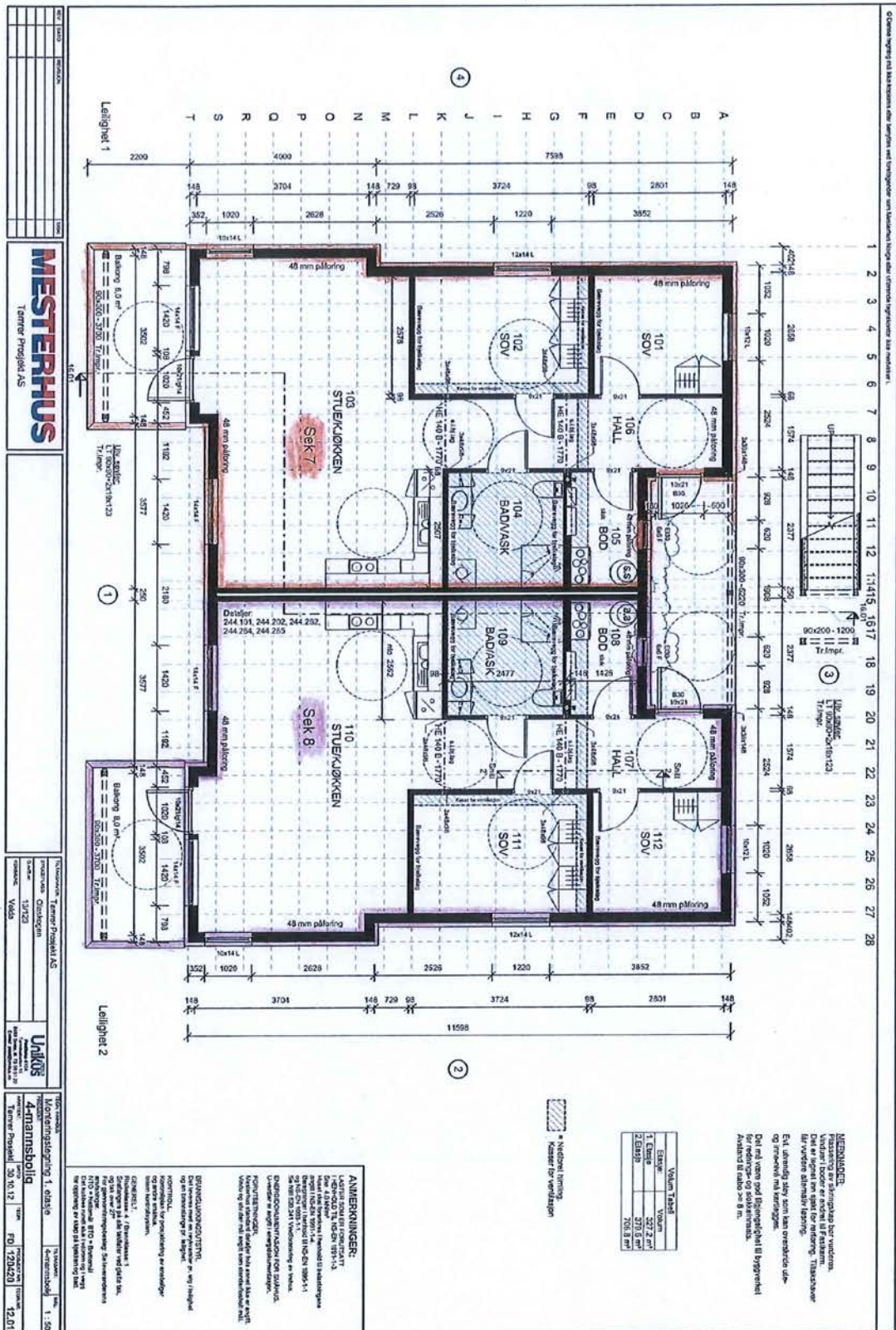


1:50
 13.01.2013
 13.01.2013
 13.01.2013

MESTERHUS
 Tattom Prospekt AS

Montasjeplan 2. etasje
 Unikås
 Anstmannsbolia
 Tattom Prospekt AS

1:50
 13.01.2013
 13.01.2013
 13.01.2013



BEREKNING:
Flareare for skjøvettedt over vinduet.
Det er skjøvet over skillevinduet. Takvinkelen
for vinduet er 18°. Flareareaen er:
S = 0,5 * b * h * cos(α)
S = 0,5 * 1,44 * 1,0 * cos(18°)
S = 0,61 m²

Det er ikke vann og fjernvarmepipe til kjøkkenet
for rednings- og sikkerhetsnett.
Areal for ledning er 8 m.

Volum	Tak/hl	Volum
1	ESTER	0,272 m³
2	ESTER	0,61 m³

Kasse for ventilasjon

ANMERKNINGER:
LØSNINGER PÅ PROBLEMER
På grunn av den spesielle konstruksjonen
er det viktig å følge de tekniske tegningene
og de tekniske tegningene er en del av
konstruksjonen.
Det er viktig å følge de tekniske tegningene
og de tekniske tegningene er en del av
konstruksjonen.
Det er viktig å følge de tekniske tegningene
og de tekniske tegningene er en del av
konstruksjonen.

MESTERHUS
Tønnv. Prosjekt AS

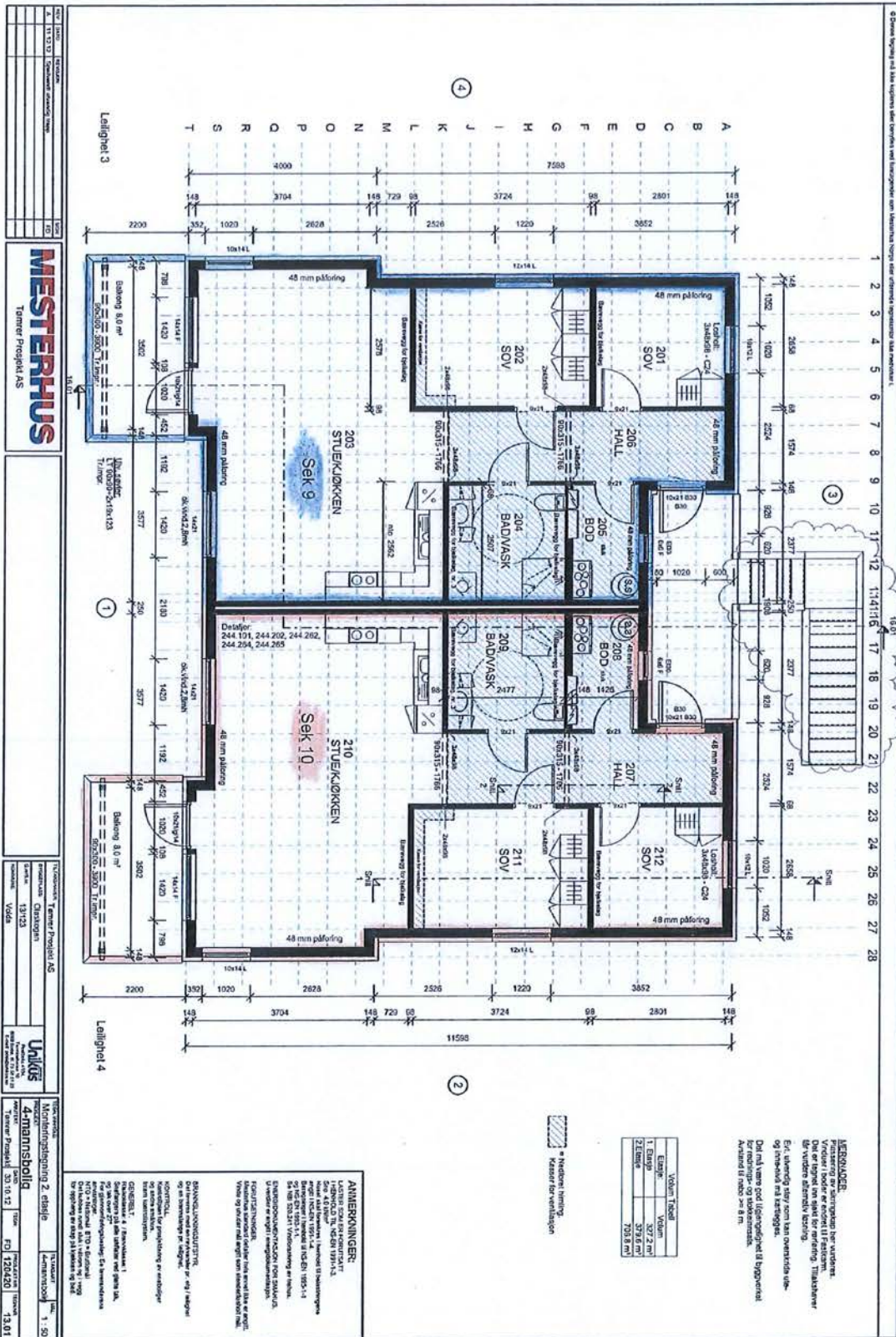
Utskrutt fra: 30.10.12

Prosjekt: 4-mannsboilig

Utskrutt fra: 30.10.12

Tek. 1: 50

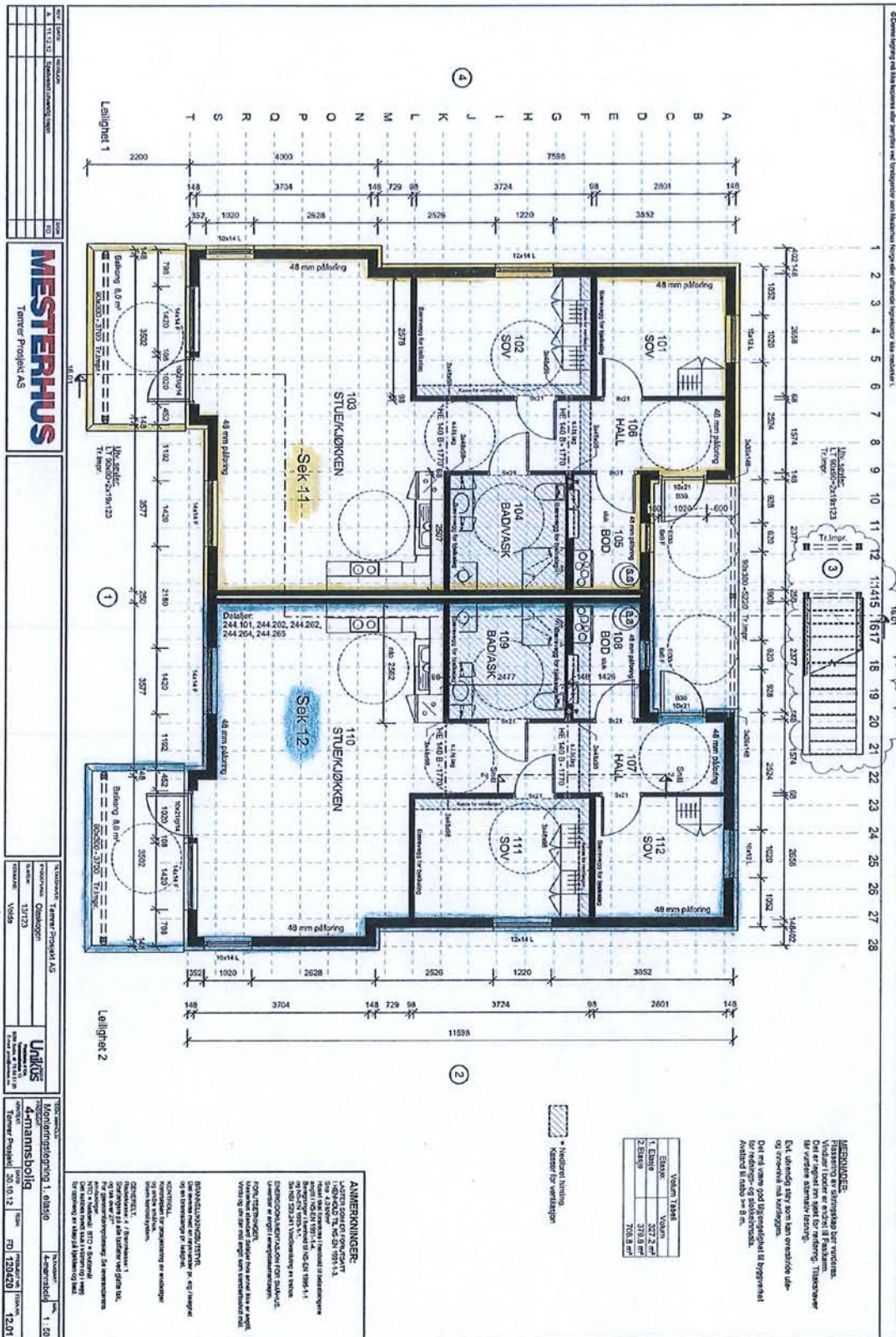
12.01



MESTERHUS
Tømrer Prosjekt AS

Prosjekt: **4-mannsbolig**
 Vei: 13173
 Postboks: 13173
 Tømrer Prosjekt AS, 3316 12

Utkastet: 1:50
 13.01



MERKNADER:
 Planeringen er utarbeidet etter bestilling. Utvalgte deler er skrevet til fastsettelse av pris. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle tekniske detaljer som kan påvirke kostnadene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene.

Etasje	Yttermåling	Innermåling
1. Etasje	327,2 m ²	319,8 m ²
2. Etasje	70,8 m ²	67,8 m ²

ANMERKNINGER:
 Utsnittene er utarbeidet på grunnlag av målingene og kan avvike fra de reelle forholdene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene. Det er ikke gjort noen beregninger på grunnlag av de angitte målingene.

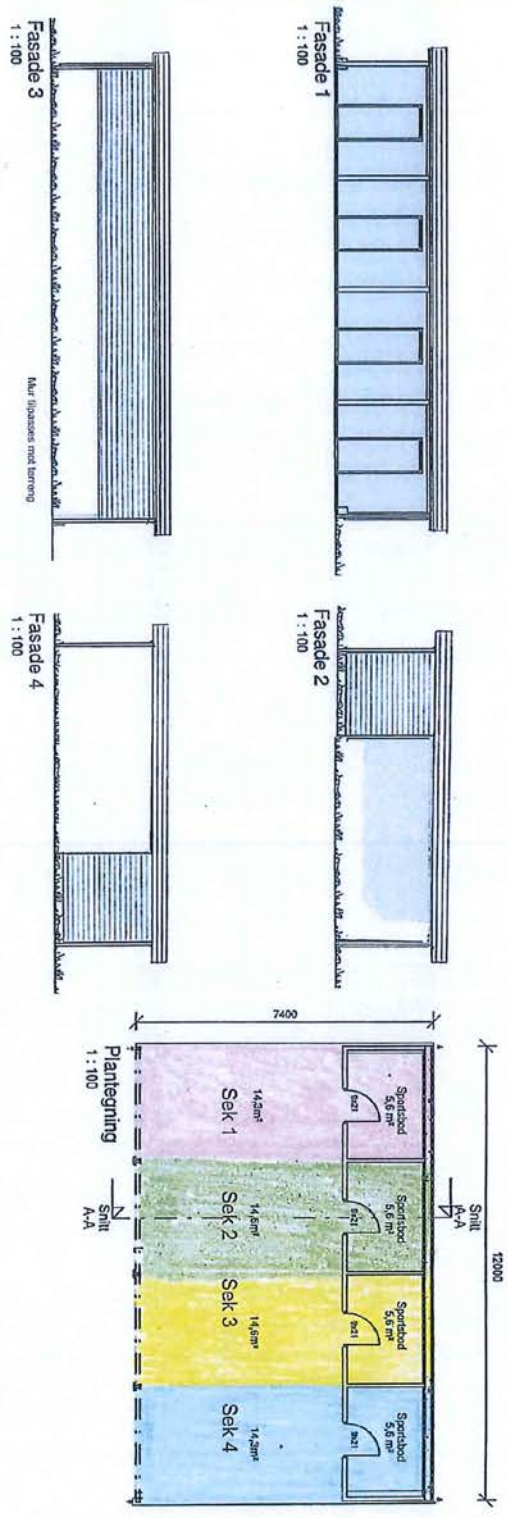
MESTERPHUS
 Interiør Prosjekt AS
 Telefon: 48 02 40 00
 E-post: info@mestephus.no

Unitix
 4-års garanti
 Interiør Prosjekt AS
 Telefon: 48 02 40 00
 E-post: info@unitix.no

Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112		

Ø Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Kasteinius Norge eller ulidende kopieringer tila medfører!

Vedlegg E-



BRA	82 m ²
BVA	89 m ²

REV	DATE	REVISJON	SIGN

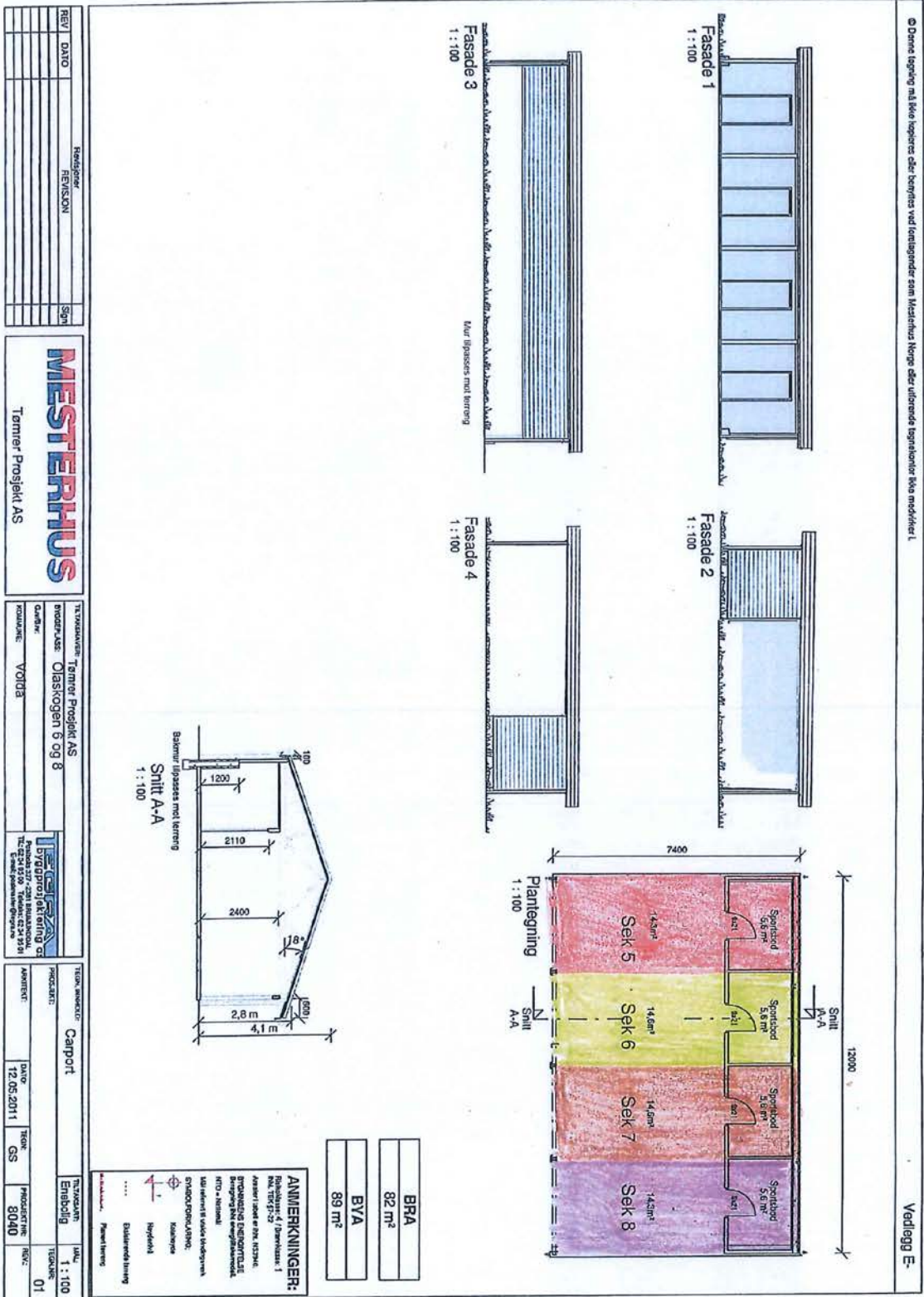
TITEL	Tømmer Prosjekt AS
PROSJEKT	Oleaskogen 6 og 8
PROSJEKTLEDER	Carport
DESIGNER	Carport
TEKNIK	Carport
DATE	12.05.2011
TEK. GS	GS
PROSJEKT NR.	8040
TEK. NR.	01

REV	DATE	REVISJON	SIGN

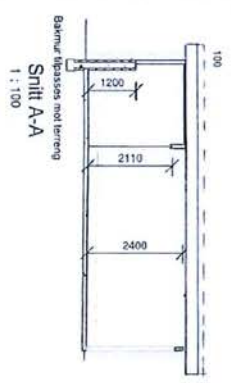
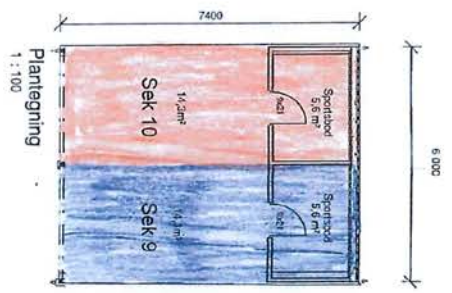
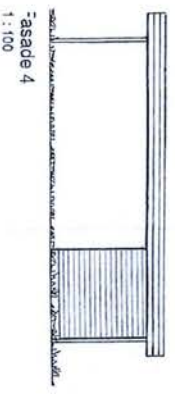
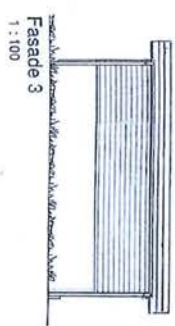
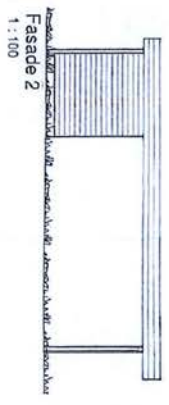
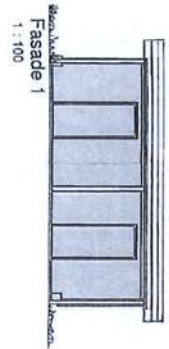


MESTERHUS
Tømmer Prosjekt AS

TITEL: Tømmer Prosjekt AS
PROSJEKT: Oleaskogen 6 og 8
PROSJEKTLEDER: Carport
DESIGNER: Carport
TEKNIK: Carport
DATE: 12.05.2011
TEK. GS: GS
PROSJEKT NR.: 8040
TEK. NR.: 01



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved oppdraget som Mesterhus Norge eller uttrentede tegningsfor ikke medlemmer L.



BRA
41
BYA
44.5

ANMERKNINGER:
 Alle målestokker er i mm med mindre annet er angitt.
 Alle mål er mellomkant målt.
 Byggetillatelse er pålagt.
 Byggetillatelse gjelder kun for den delen av bygget som er vist på tegningen.
 Byggetillatelse gjelder ikke for andre deler av bygget som er vist på tegningen.
 Byggetillatelse gjelder ikke for andre deler av bygget som er vist på tegningen.
 Byggetillatelse gjelder ikke for andre deler av bygget som er vist på tegningen.

REV	DATE	REVISJON	Sgr

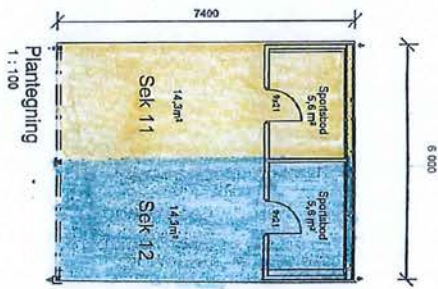
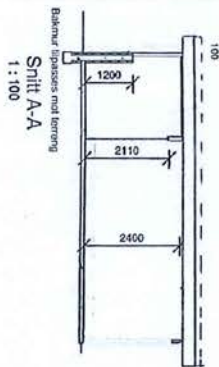
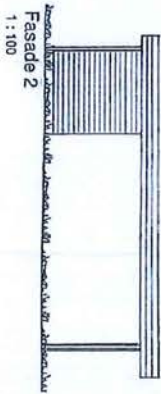
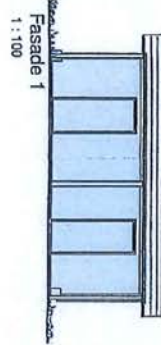
MESTERHUS
 Tomter Prosjekt AS

Tomter Prosjekt AS
 Adresse: Sandengen G og B
 OMRÅDE: **Voida**

TEGRA
 BYGGPROJEKTASJERING
 Tlf: 67 54 69 00, Tlf: 67 54 69 01
 E-post: post@tegra.no

Tilgjengelig
 Dato: 12.05.2011
 Tegning nr.: 8040

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fordegnings- som Mortenshus Norge eller utenlands byggesektor ikke medlemmer.



BRA
41
BYA
44,5

ANMERKNINGER:
 Regulerings- / Drivplaner: 1
 Bk: TCCP:22
 Avstøt / Utsatt av FNE, HSGRAK, ENDRINGEN BEHØRER TIL: DRIFTER OG ENDRINGEN BEHØRER TIL: NFO - NSHALL
 Når referert til i utlysningstekst: SYNDON/DRIV/ABK
 Kvalitetskontroll: Høytrykks
 Daterende foring

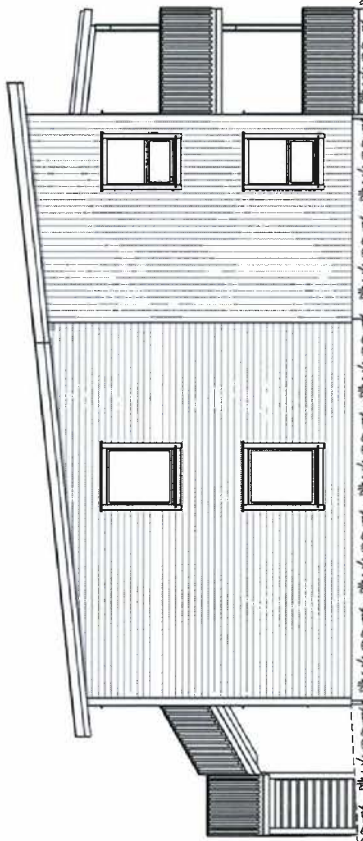
REV	DATE	REVISJON	Sign

MESTERHUS
 Tømtor Prosjekt AS

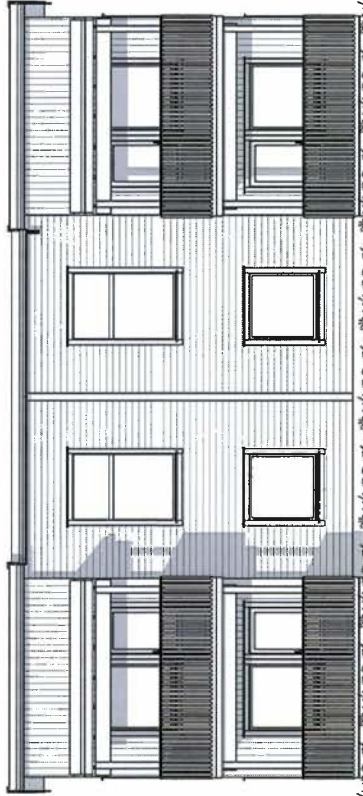
TILBYGGING: Tømtor Prosjekt AS
 Prosjekt: Ousteggen 6 og 8
 Dato: 2011
 COORDINAT: VOIDA

TILBYGGING: Tømtor Prosjekt AS
 Prosjekt: Ousteggen 6 og 8
 Dato: 12.05.2011
 Tittel: GS
 Prosjekt: 8040

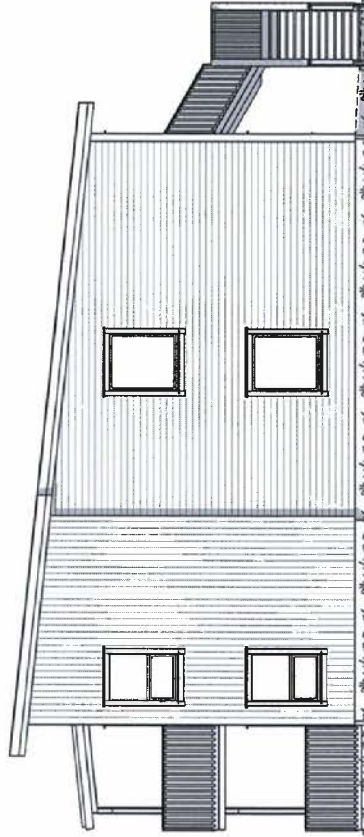
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



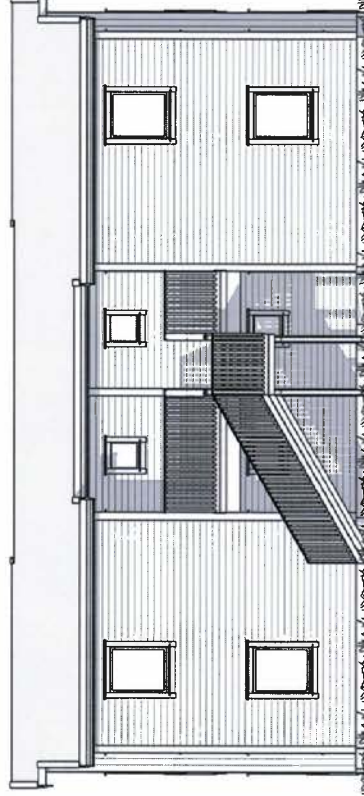
FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3

REV:	DATE:	REVISION:	SIEN:
B	20.09.12	rev. iht. mail datert 20.09.12	TJ
C	11.12.12	spilvendt utvendig trapp	FD

MESTERHUS
Tømmer Prosjekt AS

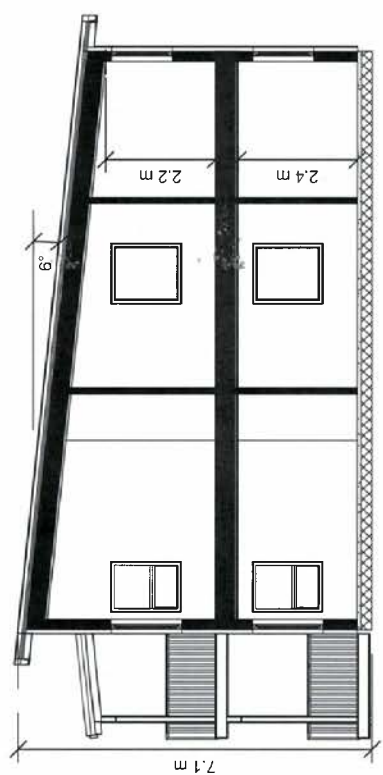
TILTAKSHAVER: Tømmer Prosjekt AS
BYGGEPLASS: Olaskogen
Gnr/B nr.: 13/123
KOMMUNE: Volda

Unikus
Postboks 4104
Terminalveien 10
8009 Bude, NT 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasader
PROSJEKT: 4-mannsbolig
TILTAKSART: 4-mannsbolig
MÅL: 1 : 100

TEGN. NR.: 120420
PROSJEKT NR.: Tove
TEGN. DATO: 18.09.12
PROSJEKT DATO: 18.09.12
TEGN. NR.: 09.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Snitt A-A

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i iht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kan inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Sneløpere på alle takflater ved glatte tak, og tak over 27°.
- Sikkerhetsglass: Vinduer og andre glasslett med avstand fra underkant til gulv mindre enn 0,8m skal ha sikkerhetsglass.
- Brannslukningsutstyr: Delleveres med en røykvarsler pr. etg / leilighet og en brannslange pr. leilighet.

TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
2.Etasje, snitt	4-mannsbolig	1 : 100
PROSJEKT:	4-mannsbolig	
ARKITEKT:	TEGN:	PROSJEKT NR / TEGN.NR:
Tømmer Prosjekt	18.09.12	Tove / 120420
DATE:	TEGN:	PROSJEKT NR / TEGN.NR:
18.09.12	Tove	120420 / 09.02

Postboks 4104, Terminalveien 10 6869 Bode, tlf. 75 55 51 20 E-mail: post@unikus.no	
TILTAKSHAVER:	Tømmer Prosjekt AS
BYGGEPASS:	Olaskogen
G. nr/B. nr.:	13/123
KOMMUNE:	Volda

Tømmer Prosjekt AS

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
B	20.09.12	rev. iht mail dater 20.09.12	TJ
C	11.12.12	spjelvendt utvendig trapp	FD



Pr.leilighet Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1.Etasje	70.6 m ²
	70.6 m ²

Areal BYA	192 m ²
-----------	--------------------

P-rom	-	67.1 m ²
-------	---	---------------------

⊗ R=Radonpunkt

Sportsbod i carport.

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsett i tabell er iht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktisk gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L=LIM TRE / S = STÅLDØRGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Tegning og sanntegning vist på tegning
- For symbolforklaring, se leveringsbeskrivelse.
- Snekkerne på alle takflater ved platte tak, og tak over 27°.
- Snekkereslag: Vinduer og andre glassfell med avstand fra underkant til gulv mindre enn 0,8m skal ha stikerreslag.
- Brannslukningsutstyr: Det leveres med en røykvarsler pr. etg / leilighet og en brannslange pr. leilighet.

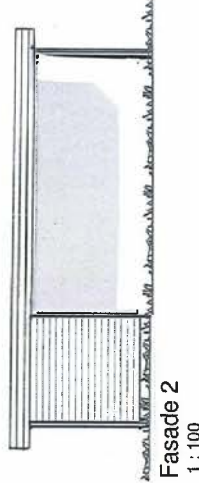
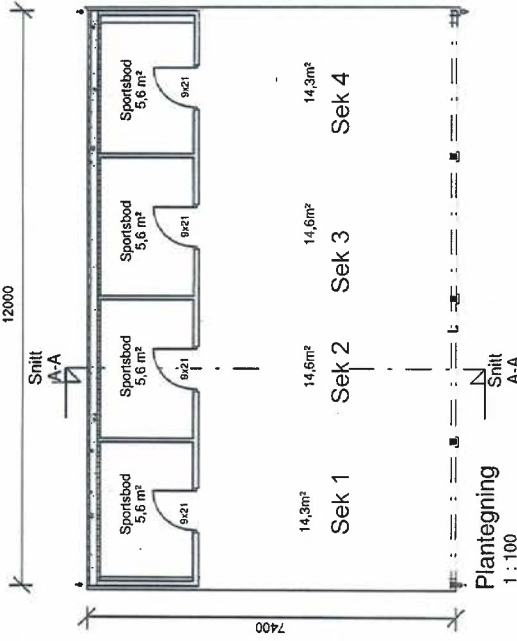
TEGN.NR/PROJ.D:	1.Etasje	TILTAKSBART:	MÅL:
PROSJEKT:	4-mannsbolig	4-mannsbolig	1 : 100
ARKT.:	Tømmer Prosjekt	PROSJEKT NR:	120420
TEGN:	Tove	TEGN NR:	09.01
DATE:	18.09.12		

Unikus
 Postboks 4104,
 Grønneveien 1, 51 20
 8009 Volda
 E-mail: post@unikus.no

TILTAKSHAVER: Tømmer Prosjekt AS
 BYGGPÅSS: Olaskogen
 G.m.b.nr: 13/123
 KOMMUNE: Volda

MESTERHUS
 Tømmer Prosjekt AS

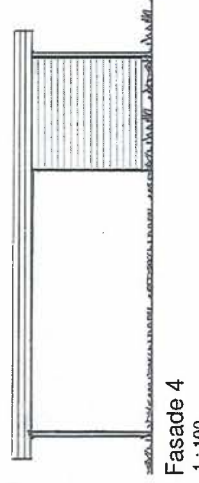
REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
B	20.09.12	rev. iht mail datert 20.09.12	TJ
C	11.12.12	spillevendt utvendig trapp	FD



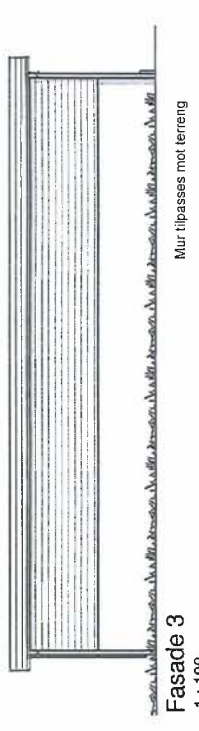
Fasade 2
1 : 100



Fasade 1
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

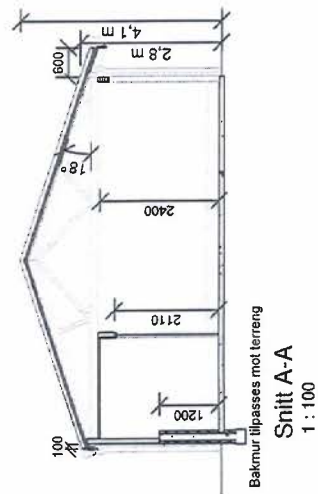


Fasade 3
1 : 100

Mur tilpasses mot terreng

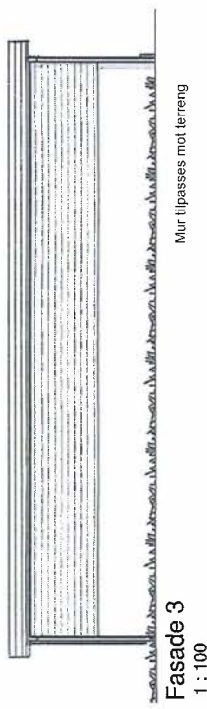
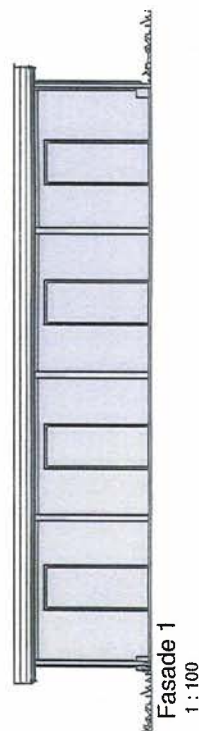
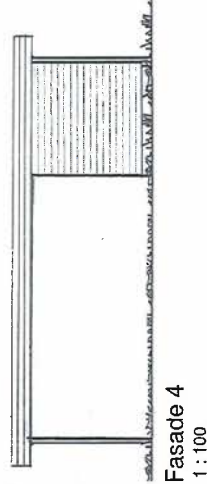
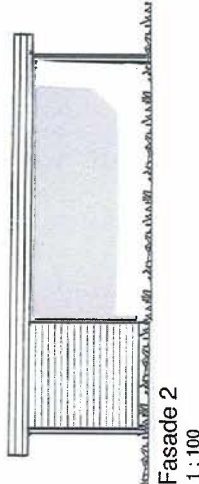
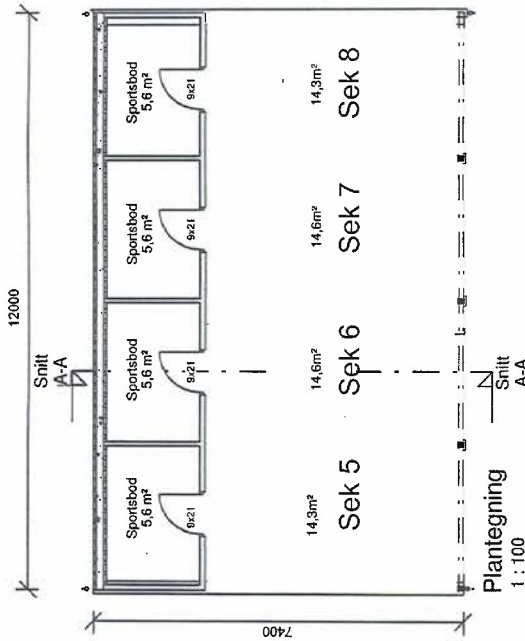
BRA	82 m ²
BYA	89 m ²

ANMERKNINGER:
 Risikoklasse 4 / Brannklasse: 1
 Rikt. TEK 97:22
 Annet i tabell nr. 101, NS3940.
 BYGNINGENS ENERGIKRAV SE
 Beregning iht. energiløsløstmodell.
 NTO = Nøkkel
 Mål referert til utside bygningsvekk
SYMBOLFORKLARING:
 Kulehode
 Høydenivå
 Eksisterende terreng
 Planert terreng



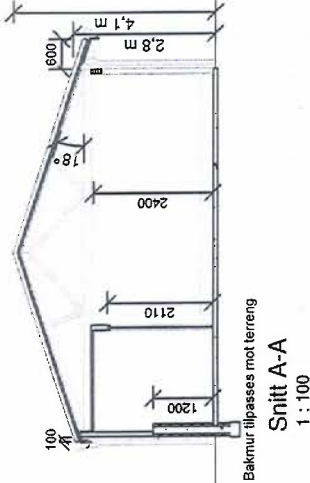
Snitt A-A
1 : 100

TEGN. INNHOLD: Carport PROSJEKT:		MÅL: 1 : 100 TEGN. NR: 01	
TILTAKEHVER: Tømmer Prosjekt AS BYGGEPLASS: Olaskogen 6 og 8 G.nr/B.nr: KOMMUNE: Volda		PROSJEKT NR: 8040 DATO: 12.05.2011 TEGN: GS	
MESTERHUS Tømmer Prosjekt AS		Byggprosjektering og arkitektur Tlf: 92 34 95 00 E-mail: postmaster@byggr.no	
REV	DATE	Revisjoner REVISJON	Sign



BRA	82 m ²
BYA	89 m ²

ANMERKNINGER:
 Risikoklasse 4 / Brannklasse: 1
 Innt. TEK 97:22
 Arealer i tabell er iht. NS3910.
BYGNINGENS ENERGIVERTI SE
 Beregning iht energiutslippsdokument.
 NTO - Nøbbel
 Mål referert til utside byggesvekk
SYMBOLFORKLARING:
 Kulehøyde
 Høydenivå
 Eksisterende løsning
 Planert løsning



REV	DATO	Revisjoner	Sign
		REVISION	

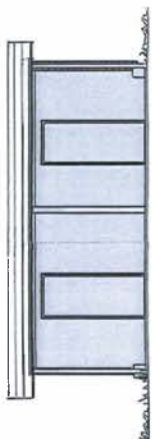
TEGN. IRRKOLD:	Carport
TILTAKSART:	Enebolig
PROSJEKT:	
ARKITEKT:	
DATE:	12.05.2011
TEGN:	GS
PROSJEKT NR.:	8040
REV.:	01

TILTAKSHVER:	Tømmer Prosjekt AS
BYGGEPLASS:	Olaskogen 6 og 8
G nr&nr.:	
KOMMUNE:	Volda

MESTERHUS
Tømmer Prosjekt AS

Byggesprosjektering a
Forboks 327 - 281 BRUNNODD
Tlf. 98 00 00 00
E-mail: postmaste@byggesp.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirket.



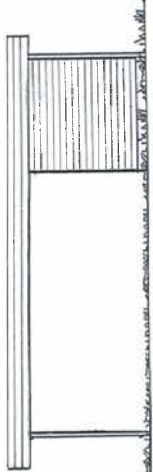
Fasade 1
1 : 100



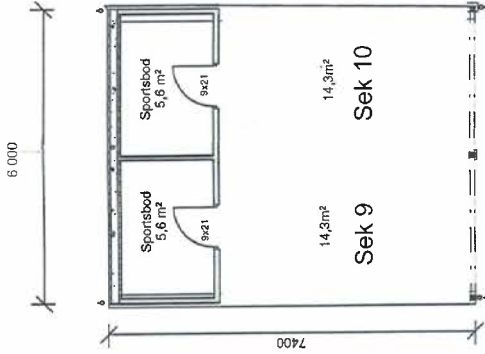
Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



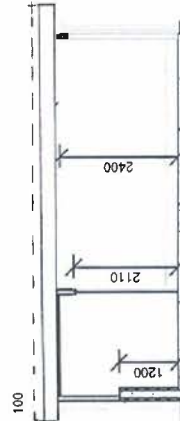
Fasade 4
1 : 100



Plantegning
1 : 100

BRA	
	41

BYA	
	44,5



Snitt A-A
1 : 100

ANMERKNINGER:
 Planeklasse: 4 / Bygnningsklasse: 1
 EKH, TEK §7-22
 Avaler i tabell er hhv. NS940.
 BYGNINGENS ENERGITITTELSE
 Beregning iht. energitilstandsrapport.
 NTO = Netotil
 Måltifferet til usida bebyggesk
 SYMBOLFORKLARING:
 Kollehyde
 Høydenivå
 Eksisterende terreng
 Plantertereng

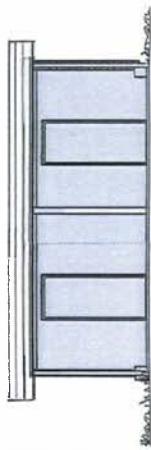
REV	DATO	Revisjoner	Sign
		REVISION	

MESTERHUS
 Tømmer Prosjekt AS

TILTAKSHVER: Tømmer Prosjekt AS
 BYGGEP.LASS: Ojaskogen 6 og 8
 G.m.B.n.r.:
 KOMMUNE: Volda

TEGRA
 Byggprosjektering a/s
 Postboks 327, 2381 BRUMUNDAL
 TIL: 62 34 81 00, Mobil: 92 24 95 01
 E-mail: postboks@tegra.no

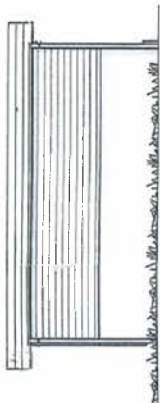
TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
carporier	Enebolig	1 : 100
PROSJEKT:		TEGN.NR:
AMTERT:		01
	DATE:	PROSJEKT NR:
	12.05.2011	GS
	TEGN:	REV:
		8040



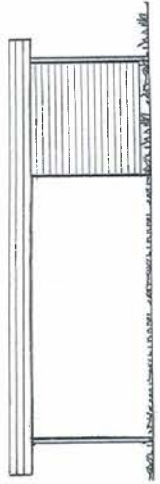
Facade 1
1 : 100



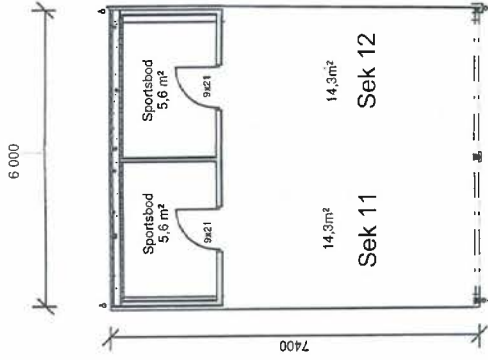
Facade 2
1 : 100



Facade 3
1 : 100

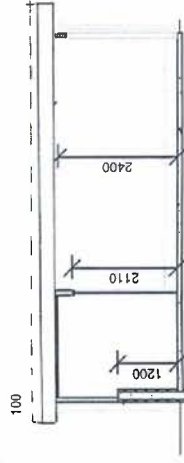


Facade 4
1 : 100



Plantegning
1 : 100

BRA	41
BYA	44,5



Bakmur tilpasses mot terreng
Snitt A-A
1 : 100

ANMERKNINGER:
 Prosjektets 4. Børnklasse: 1
 Ditt TEK 97-22
 Avsnitt I tabell er iht. NS940.
 BYGNINGENS ENERGITYELSE
 Beregning iht. energitilsknodel.
 NYD - Nationalt
 Må refereres til utside bindingverkt
 SYMBOLFORKLARING:
 Koleroyde
 Høydepåvik
 Eksisterende terreng
 Planert terreng

		TILTAKSHAVER: Tømret Prosjekt AS BYGGEPLASS: Olaskogen 6 og 8 G.m.b.h. KOMMUNE: Volda		TEKN. INNHOLD: carport PROSJEKT:	MÅL: 1 : 100 TEKN.NR.:
REV	DATO	REVISJON	Sign:	ARKTEKT: DATE: 12.05.2011 TEKN: GS	PROSJEKT NR.: 8040 REV.: 01
Byggeselskapet: Byggeselskapet AS Postboks 327 - 2041 SPRUKENDELA Tlf: 62 34 95 00 Telex: 62 34 95 01 E-mail: postmaster@tegrano.no					



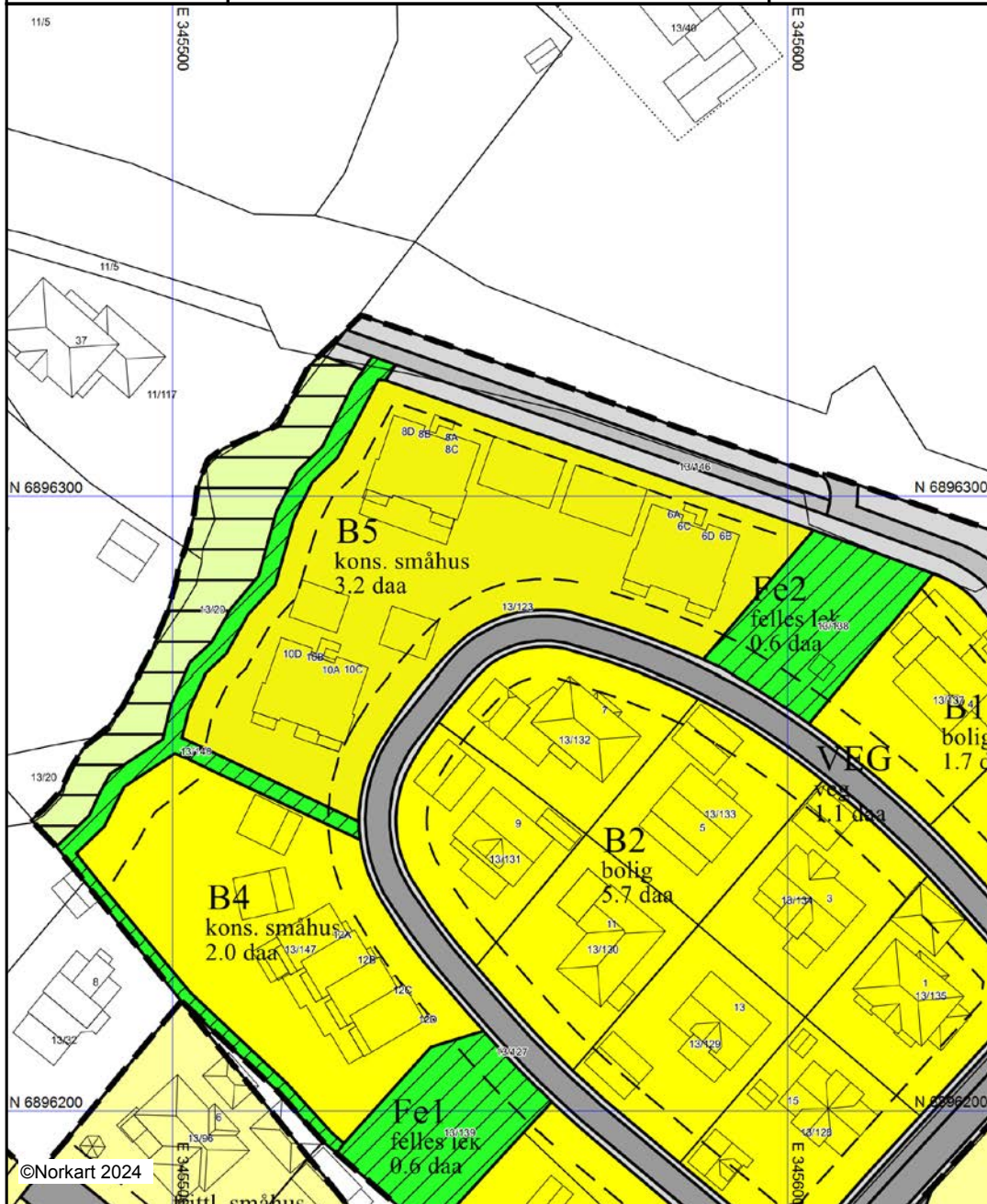
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/123/0/2
Adresse: Olaskogen 8A
Utskriftsdato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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 § 1)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend



Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (1)

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


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 .)

-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grønntanlegg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20


-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggjegrænse

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde



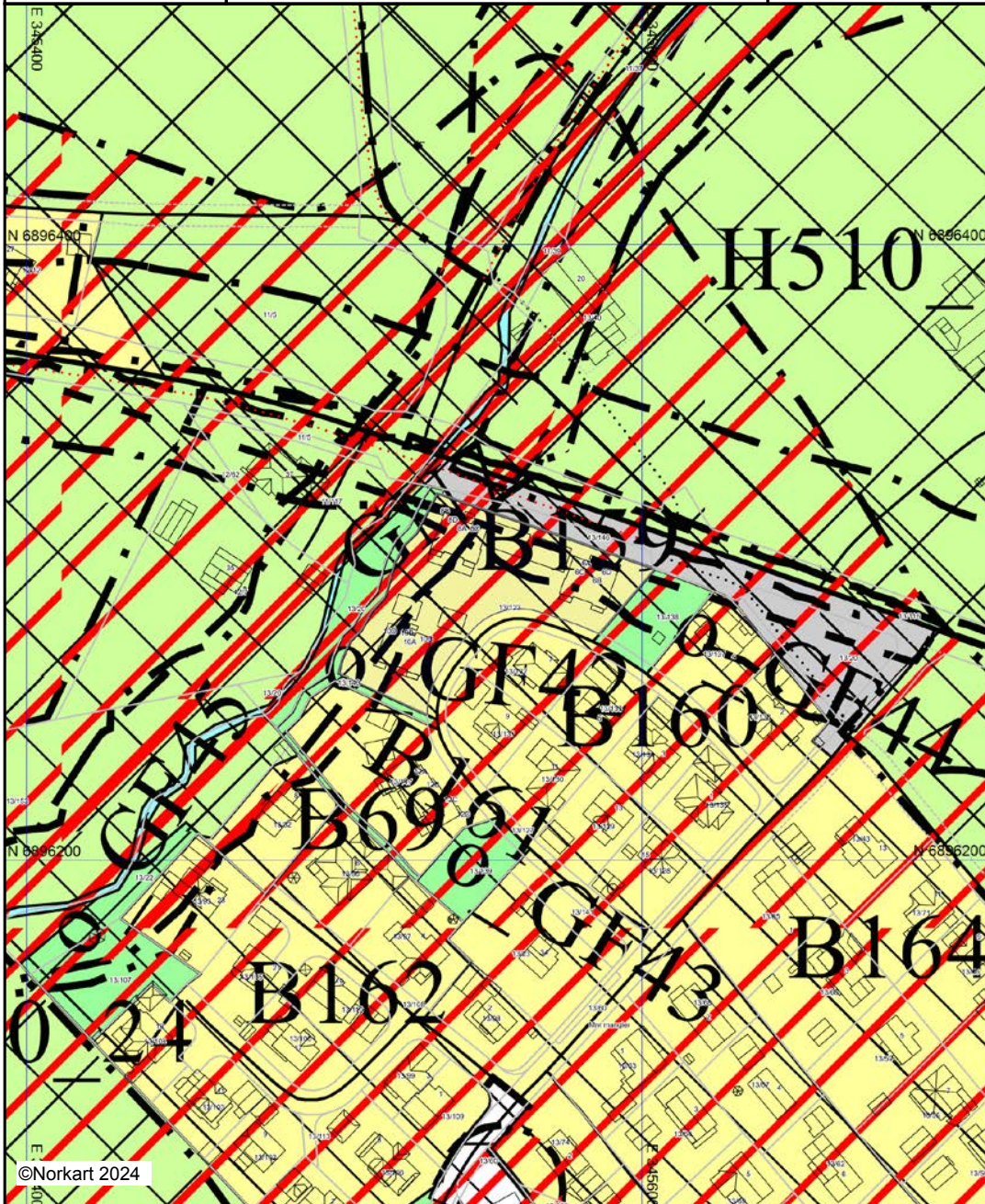
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/123/0/2
Adresse: Olaskogen 8A
Utskriftsdato: 30.09.2024
Målestokk: 1:2000





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-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - noverande
-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde - noverande


Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleggast








Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11)

-  Føresegningsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenamn

Kommune: 1577 Volda
 Eiendom: 1577/13/123/0/2

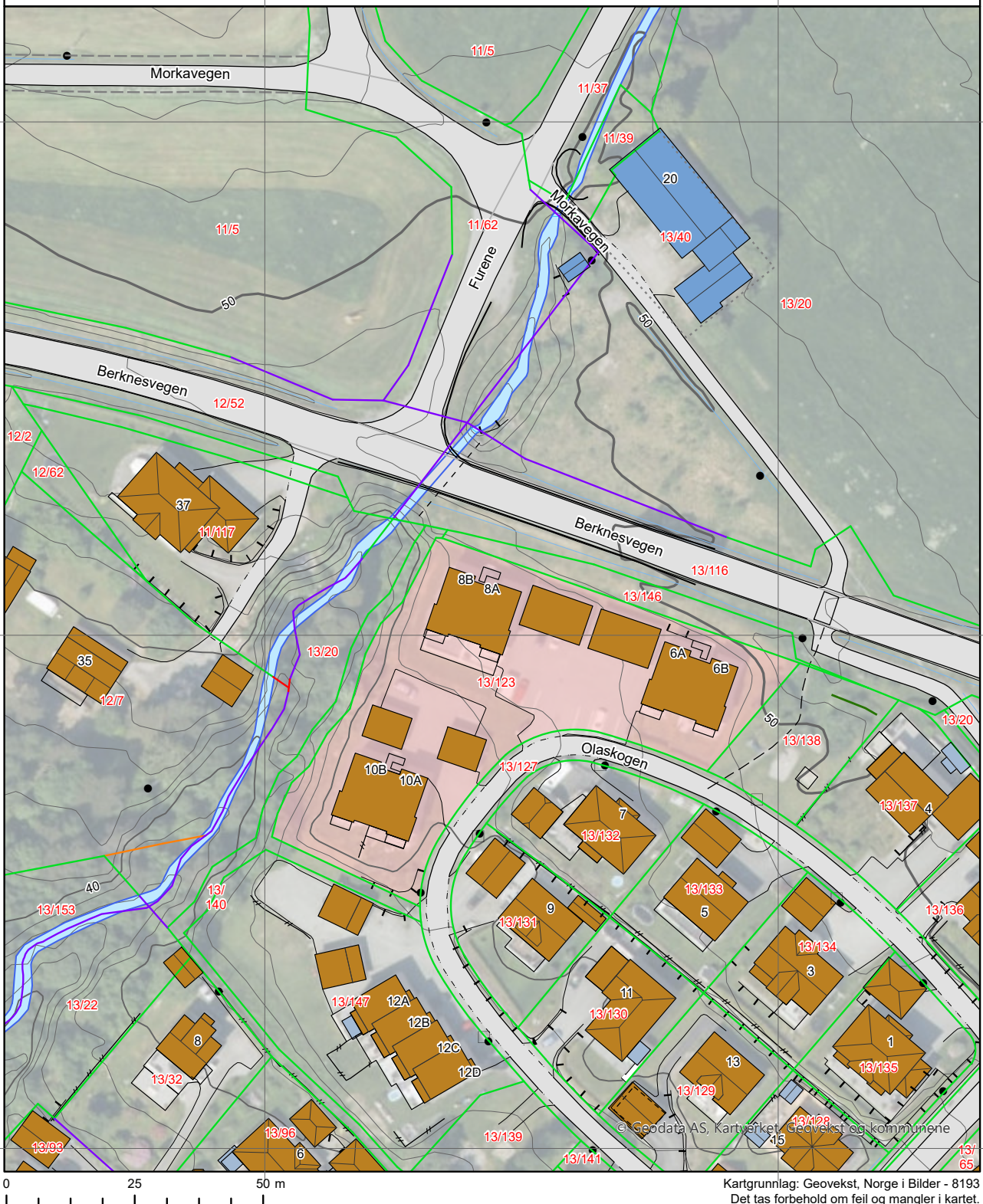
Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000





Dato: 30.9.2024








Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

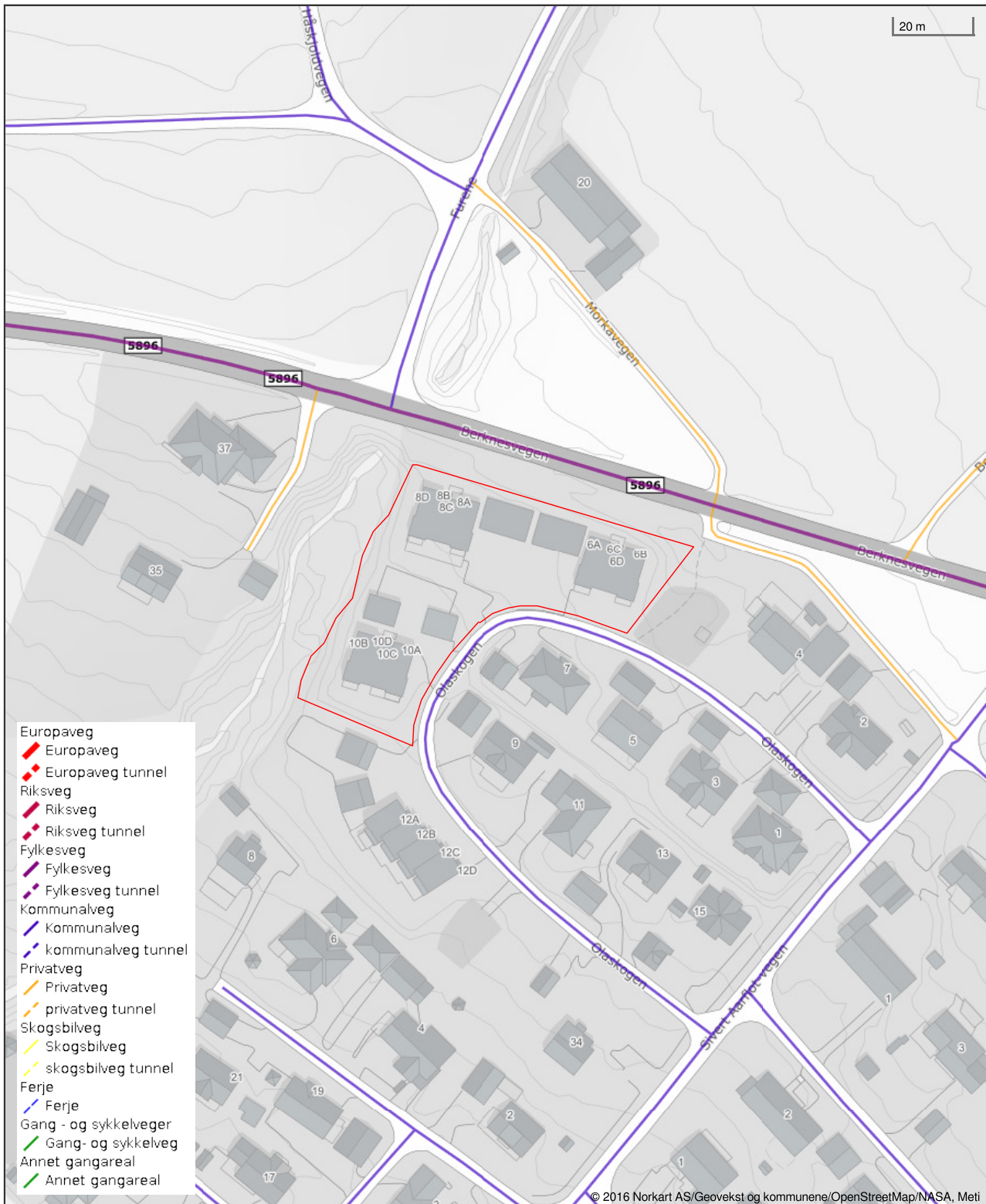
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1577 - 13/123//



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

**VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET OLASKOGEN 6 OG 8**

1: Generelt

Eigedomen gnr 13 bnr 123 i Volda er delt i 12 eigarseksjonar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk.

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

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

2: Rett til bruk

Den einskilde sameigar har einereitt til bruk av brukseininga og tilleggsareal, samt rett til å nytte fellesareal, til det seksjonen og fellesarealet er tiltenkt eller vanleg brukt til, eller til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Bruk av brukseininga med tilleggsareal og fellesareal må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre seksjonseigarar.

3: Vedlikehald

Innvendig vedlikehald og vedlikehald av hovuddel og tilleggsdelar, ligg til den einskilde seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einereitt til bruk av, jf § 1, 3. avsnitt.

Dersom ein sameigar let vere å føreta det vedlikehald som er nødvendig for å ta vare på felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte syte for vedlikehald for vedkomande si rekning.

4: Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som ein eigar over sin seksjon.

5: Fordeling av felleskostnader og -inntekter

Kostnader med eiendommen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon (felleskostnader), skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den einskilde seksjon eller etter forbruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale akonto-beløp fastsett av seksjonseigarane i sameigarmøte eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Akonto-beløpet skal

også dekkje avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre felles tiltak på eigedommen, dersom sameigemøtet har vedteke en slik avsetjing.

6: Ansvar for fellesutgifter

For sameiget sine fellesutgifter heftar den einskilde sameigar i høve til sin sameigebrøk.

7: Pålegg om sal m.m.

Reglane i eigarseksjonslova om pålegg om sal og fråviking skal gjelde for seksjonssameiget.

8: Styring og mindretalsvern

Det øverste organet i sameiget er sameigarmøtet. Sameigarmøtet kan fatte alle vedtak innanfor dei rammer som fylgjer av lov og vedtekter. Med dei unntak som fylgjer av lova, fattar sameigemøtet vedtak med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmer.

Avgjerd som kan takast av eit vanleg fleirtal i sameigarmøtet kan også takast av styret, om ikkje anna fylgjer av lov eller vedtekter eller vedtak av sameigarmøtet i den einskilde sak.

Sameigarmøtet, styret eller andre kan ikkje fatte vedtak som er eigna til å gi visse eigarar eller andre ein urimelig fordel på andre eigarar sin kostnad.

9: Sameigarmøtet

Alle sameigarar har rett til å delta i sameigarmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Også sameigaren sin ektefelle, sambuar eller anna medlem av sameigaren sin husstand har rett til å vere tilstades og uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar og leigar av bustad har rett til å vere tilstades i sameigarmøtet og uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere tilstades med mindre det heilt klart er unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst to av sameigarane krev det, og samtidig gjer greie for kva saker dei ynskjer skal handsamast.

10: Innkalling til sameigarmøte

Sameigarmøtet blir innkalla av styret med varsel som skal vere minst 8 og høgst 20 dagar. Til ekstraordinært sameigarmøte kan det om naudsynt innkallast med kortare varsel. Varselet skal likevel vere på minst 3 dagar. Innkallinga skal skje skriftleg og bestemt føre opp dei saker som skal handsamast i sameigarmøtet.

11: Saker som kan og skal handsamast

Sameigarmøtet skal handsame dei saker som er ført opp i innkallinga til møtet. Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære sameigarmøtet

- a: handsame styret si årsmelding
- b: handsame og eventuelt godkjenne styret si rekneskapsversikt for det føregåande kalenderår
- c: velje styremedlemmer

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarar med kjend adresse. Dokumenta skal vidare vere tilgjengelege i sameigarmøtet.

12: Møteleiing. Protokoll

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjort i sameigarmøtet. Protokollen skal underteiknast av møteleiaren og minst ein sameigar, som vert utpeika av sameigarmøtet mellom dei som er tilstades.

Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengelig for sameigarane.

13: Vedtak i sameigarmøtet

Ved oppteljing av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmekig ta del i røysting om avtale med seg sjølv eller nærståande, eller om sitt eige eller nærståande sitt ansvar.

14: Styret

Sameiget skal ha eit styre på 3 medlemmar med personlege varamedlemmar. Sameigarmøtet skal velje styre med vanleg fleirtal av de avgjevne stemmer. Styreleiar vert vald særskilt.

Styreleiar og varamedlemmer skal ha ei funksjonstid på eitt år dersom ikkje anna er bestemt av sameigarmøtet.

Styremedlem skal ha ei funksjonstid i to år dersom ikkje anna vert bestemt av sameigarmøtet.

15: Styremøte

Styreleiar skal syte for at styret held møte når det er naudsynt. Eit styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert samankalla. Styremøte skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiar tilstades og det ikkje er vald nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er tilstades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjeld møteleiaren sin dobbeltstemme. Dei som stemmer for eit vedtak må likevel utgjere meir enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei fremmøtte styremedlemmane.

16: Oppgåvene til styret

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen og elles syte for forvaltning av sameige i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet.

Styret skal med vanleg fleirtal treffe dei avgjerder som ikkje er tillagt andre organ ved lov eller vedtekter.

17: Forretningsfører

Sameiget utpeikar den som skal vere forretningsfører for sameiget. Forretningsføraren skal ha fullmakt til, innanfor generelle instruksar gjevne av styret, å engasjere personar til vedlikehald m.m., gje instruksar, fastsetje vederlag samt føre tilsyn med oppfylting av plikter.

18: Inhabilitet

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaming eller avgjerd av noko spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk interesse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

19: Representasjon

Styret representerer sameigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles rettar og plikter, herunder gjennomføring av vedtak fatta av sameigarmøtet eller styret, og retter og plikter som gjeld felles areal og fast eigedom for øvrig.

Styret sin leiar og eit styremedlem har signatur for styret. Dersom styreleiar ikkje er tilgjengelig har også forretningsfører og to styremedlemmar signatur.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald kan forretningsføreren representere sameigarane og signere på same måte som styret.

20: Rekneskap

Styret skal syte for ordentlig og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Rekneskapan for føregående kalenderår skal leggjast fram på ordinært sameigarmøte.

21: Revisjon

Sameiget skal ha ein eller flere revisorar. Revisor vert vald av sameigarmøtet og gjer teneste til ny revisor vert vald. Revisor har rett til å vere tilstades i sameigarmøte og uttale seg.

22: Heimel for og endring av vedtekter

Desse vedtekter er fastsette i samband med etableringa av sameiget. Endring av vedtektene kan kun gjennomførast på den måte og innanfor dei rammer som er bestemt i den til ei kvar tid gjeldande lovgjeving.

Volda, den

Husordensreglar for Seksjonssameiget Olaskogen 6, 8 og 10

Dugnad:

Dugnad avtalast per hus, jamfør årsmøte i 2024, og skal gjennomførast på våren. Gjerne som rydding til 17.mai.

Parkering:

Gjesteparkering er kun for sameiget sine gjestar. Bilane bør parkere ned mot vegen i Olaskogen 6 og 8. Det er plass til fire bilar ved kvart hus.

Ro i leilegheitene:

Det skal vere alminneleg nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00, jamfør ordinær lov om nattero.

Dyrehald:

Dyrehald er tillat i Olaskogen. Dyra skal ikkje vere til sjenanse for naboane.

Fellesutgifter:

Fellesutgifta vert avtalt på årsmøte, men ligg per dags dato på 1000kr. Og skal betalast inn seinast den 12. i kvar måned.

Styret 06.09.24



REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL PLAN FOR Olaskogen Gnr. 13, bnr 20.		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker			
Offentleg ettersyn frå til			
2. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker			
Offentleg ettersyn frå 14.04.05 til 14.05.05		11.04.05	P.H.
1. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker	0013/05	29.03.05	P.H.
Kunngjering om oppstart av planarbeidet		15.09.2004	P.H.

§ 1 Planen sine avgrensingar

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på arealdelen i planen.

§2 Reguleringsformål

Området er regulert til fylgjande formål, jfr. plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 1., 3, og 7:

§ 25, 1.ledd nr.1 Bygeområde:

- bustadar med tilhøyrande anlegg

§ 25, 1.ledd nr.3 Offentlege trafikkområde:

- køyreveg
- gate med fortau
- anna trafikkareal
- gang- og sykkelveg

§ 25, 1.ledd nr.7 Fellesområde

- Felles leikeplassar og gangstiar

§25, nr. 6 Spesialområde

- Natur-og kulturhistorisk bevaringsområde

BYGGEOMRÅDE**§3 Fellesføresegner**

1. Som ein del av byggesøknadshandsaminga skal det ligge føre utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som mellom anna skal vise:
 - Tekniske tilhøve som avrenning, handtering av overflatevatn og materialbruk i areala.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
2. Fellesareal/leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med forskrift om tryggleik ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet.



3. Støy frå tekniske installasjonar må ikkje overskride dei til ei kvar tid gjeldande grenseverdiar.
4. Plan for opparbeiding/utforming av fellesareal/leikeareal , stiar skal leggjast fram som del av plan for tekniske anlegg i området og godkjennast av kommunen.
5. Opparbeiding av fellesareal skal skje som lekk i opparbeiding av tekniske anlegg i feltet og før bustadane i området vert tekne i bruk.

§4 B1, B2, B3,B5 - Bustadar med tilhøyrande anlegg

1. I feltet for bustad kan det oppførast einebustadar.
2. For bustadfeltet er maksimal BYA 25% av netto tomteareal.
3. Bustadane skal byggast innanfor byggegrensa som er vist på planen.
4. Carport/garasje kan byggast 4,5 meter frå senterlinje veg, dersom den ligg parallelt eller tilnærma parallelt med vegen.
5. Avfallsbuder og andre budar kan byggast inntil 4,5 meter frå senterlinje veg så lenge dei ikkje er i konflikt med frisiktlinjer i vegkryss.
6. På den enkelte tomte skal det vere minimum to biloppstillingsplassar pr bustad.

§5 B4 - Bustadar med tilhøyrande anlegg

1. I feltet B4 kan det oppførast vertikaldelte bustader. Innanfor område B4 vert tillete maksimalt 8 bustadeiningar fordelt på 4 bygningar.
2. For bustadfeltet er maksimal BYA 30 % av netto tomteareal.
3. I samband med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser plassering av bygningar og tomtegrenser for heile området. Plassering av avkøyrslar skal framgå. Deling av tomter skal vere i samsvar med denne planen.
4. Carport/garasje og biloppstillingsplass skal visast i situasjonsplankan . Carport /garasje kan byggast 4,5 meter frå senterlinje veg, dersom den ligg parallelt eller tilnærma parallelt med vegen.
7. Avfallsbuder og andre budar kan byggast inntil 4,5 meter frå senterlinje veg, så lenge dei ikkje er i konflikt med frisiktlinjer i vegkryss.
5. På den enkelte tomte skal det vere minimum to biloppstillingsplassar pr bustad.

TRAFIKKOMRÅDE

§9 Generelt

1. Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande normaler og minstekrav til utforming av vegar skal leggast til grunn for vegstandarden i reguleringsområdet.
2. Innanfor arealkategorien offentlege trafikkområde kan det plasserast tekniske installasjonar for el/tele/kabel TV osv. Eksisterande nettstasjon ved krysset gangveg/ Sivert Aarflotvegen ligg i areal avsett som gate m fortau.

SPESIALOMRÅDE

§10 SP1- Område for natur og kulturhistorisk bevaring :

1. Området langs bekken er verdifult som naturområde og har kulturhistoriske element som skal /bør takast vare på. I området kan det ikkje gjerast vesentlege terrenginngrep som gjev reduksjon i arealet sin verdi som naturområde eller reduserer verneverdien av dei kulturhistoriske anlegg som fins her.
2. Dei kulturminna som finst i området kan reparerast/restaurerast for å sikre og synleggjere desse verdiane for ettertida. Slik restaurering bør skje i samråd med kulturavdelinga i kommunen og/eller kulturavdelinga i fylke.

FELLESAREAL

§11 Fe1, Fe2 og Fe3: Felles leikeareal

1. Leikeareal er felles for alle bustadar innanfor planområdet.



FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

Vedteke av kommunestyret 12.08.2021, sak nr. 81/21.

Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

INNLEIING

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

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

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

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

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

INNHALD

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

FØRESEGNER

1 Verknad av planen (pbl § 11-5)

1.1 Planar som vert oppheva

§ 1.1.1 Planar som vert oppheva

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

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

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

2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

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

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan

- a. Areal sett av til bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådelling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
- b. For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (§ 28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljregulering etter pbl § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl § 12-2.

2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

§ 2.2.1 Unntak frå plankrav

- a. I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegnsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.
- b. I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.
- c. Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.
- d. Unntak frå plankrav kan berre bli gitt når risiko- og sårbarheitsforhold er avklart, og tiltaka tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

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

§ 2.3.1 VA-rammeplan

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

§ 2.3.2 Handtering av overvatn

- a. Handsaming av overvatn skal utgreiast ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag.
- b. Overvatn skal fortrinnsvis takast hand om lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert teke i vare og naturen si sjølvreinsingsevne vert utnytta. Fleirfunksjonelle løysingar skal prioriterast.

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

§ 2.3.3 Krav til sløkkevatn

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

§ 2.3.4 Flaumvegar

- a. Ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 skal naturlege flaumvegar, kritiske punkt og hindringar kartleggast og det skal visast korleis dei vert teke i vare. Der det er behov skal det avsettast areal for nye flaumvegar.
- b. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik både innanfor og utanfor reguleringsområdet er teke i vare.

§ 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)

- a. Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.
- b. Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

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

§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag

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

Større vassdrag er definert som vassdrag med nedslagsfelt større enn 20 km². Større vassdrag ligg innanfor omsynssone H320 Flaumfare.

§ 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima

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

§ 2.3.8 Støy

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

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

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

§ 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

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

§ 2.3.10 Energibruk i bygg

- a. I alle reguleringsplanar og større tiltak, tilpassa omfanget på tiltaket, skal det gjerast greie for tiltak for å redusere energibruk, tiltak for å redusere klimagassutslepp og val av energiløysingar og byggemateriale.
- b. Ved lokalisering og orientering av bebyggelse skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, inkludert sol, vind, kaldras o.l. på ein slik måte at ein reduserer energiforbruket mest mogleg.
- c. Det skal utarbeidast klimagassrekneskap ved alle større tiltak som gjeld vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved val mellom riving eller renovering av eksisterande bygg.

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

§ 2.3.11 Barn og unge

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

§ 2.3.12 Folkehelse

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

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

§ 2.3.13 Transport

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

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

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

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

§ 2.3.14 Hushaldnings- og næringsavfall

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

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

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

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

Under planlegging, etablering og drift må ein vere særskilt merksam på fylgjande tilhøve:

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

§ 2.3.15 Parkering

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

§ 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan

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

§ 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

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

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

§ 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav

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

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

§ 2.4.1 Geografisk avgrensing

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

§ 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar

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

- vedteken arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner også føreset bygging eller oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.
- b. Med offentlege anlegg meinast alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan eller som fylgjer av føresegner til planen (som til dømes teknisk infrastruktur og offentlege friområde. Som offentlege anlegg reknast også anlegg knytt til overvatn, renovasjonsanlegg og leidningar for vatn, avløp, fjernvarme mv.).

§ 2.4.3 Bustadososiale tiltak

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

§ 2.4.4 Hovudprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

§ 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester

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

§ 2.5.2 Vatn og avløp

- a. Offentlege anlegg for vatn og avløp skal utformast og byggast i samsvar med kommunen sine gjeldande reglar for vatn og avløp (VA).
- b. Einskild anlegg utanfor dekningsområde til offentlig VA skal dimensjonerast i samsvar med gjeldande reglar for vatn og avløp i Volda kommune.
- c. Anlegg for vatn og avløp i område med fire eller fleire bustadar eller fritidsbustadar, skal vere fellesanlegg dimensjonert i samsvar med reglar for vatn og avløp.

§ 2.5.3 Vegnett

- a. Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal legge særleg vekt på tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet. Hovudplan for veg og Volda kommune sin trafikktryggingsplan skal ligge til grunn for tiltak.
- b. Veg-, gang-, og sykkelnett skal dimensjonerast og byggast ut i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker N100, N200, inntil kommunen sin Hovudplan for veg er ferdigstilt.

§ 2.5.4 Ekomnett (elektronisk kommunikasjonsnett)

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

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

§ 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område

- a. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B104 Morkabygda og B105 Ytrestøyl:
- Områda kan ikkje byggast ut før ny/utbetra vegløyning frå hovudveg er etablert.
 - Områda kan ikkje byggast ut før ny gangveg mellom utbyggingsområdet og Mork skule er etablert.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- b. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B240 og B241 Øvre Røyslid:
- Området kan ikkje byggast ut før samlevegssystemet er utbetra.
- c. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B106 Egsetstranda:
- Området kan ikkje byggast ut før tunnelen Volda–Furene er utbygd og E39 er lagt om.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- d. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB2 og BKB9 Furene, Morkabygda:
- Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.

- e. Følgjande rekkjefølgjekrav gjeld for ~~BKB11~~ og BKB12 Furene, Morkabygda:
- Området skal nyttast til riggområde i samband med tunnel Volda–Furene, og kan ikkje nyttast til andre formål før vegprosjektet er gjennomført.
 - Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert ny VA-infrastruktur til området.
(BKB11 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- f. Følgjande rekkjefølgjekrav gjeld for BKB24:
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye vegløyningar, løyningar for gåande og syklande og nødvendig VA-infrastruktur.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye turstiar som erstatning for eksisterande turstiar.
 - Område med eksisterande, viktige turstiar skal ikkje byggast ut før i siste byggetrinn. (kkje lenger relevant etter avgjersle i departementet).

2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.7.1 Byggegrenser langs veg

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

§ 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

- a. Der anna ikkje er fastsett i planen, gjeld generelle byggegrenser for vassdrag med og uten årssikker vassføring: 20 m på kvar side av elver og bekkar, 50 m på kvar side av vatn. Der offentleg veg går nærare vatn enn 50 meter, følgjer byggegrensa veglina.
- b. Innanfor grensene fastsett i punkt a kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte.

§ 2.7.3 Byggegrenser langs sjø

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

§ 2.7.4 Unntak frå §§ 2.7.2 og 2.7.3

- a. Følgjande unntak gjeld for §§ 2.7.2 og 2.7.3:
- Naturleg tilrettelegging for å ta i vare landbruk, friluftssinteresser, eller flaum- og skredsikring.
 - Nødvendige bygningar og mindre anlegg for landbruk og fiske på gardsbruk i ordinær drift.
 - Endring av grenser mellom eksisterande eigedomar inntil 500 m².
 - Vesentleg reparasjon av eksisterande tiltak.
 - Fasadeendring.
 - Riving.
 - Endring eller reparasjon av eksisterande byggtkniske installasjonar.

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

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

§ 2.8.1 Universell utforming

- a. I alle plansaker skal det gå fram korleis universell utforming vert teke i vare.
- b. Ved regulering av bustadføremaal skal tilgjenge etter Teknisk forskrift (TEK17 § 12-2 tredje ledd) utgreiast sjølv om ikkje alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplanet.

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

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

§ 2.9.1 Krav til minste uteoppfallsareal (MUA)

- I område avsett til bustadformål, offentleg eller privat tenesteyting eller kombinerte formål med bustad, skal MUA være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på ei tomt.
- Areal sett av til uteoppfallsareal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Minst 50 % av MUA skal vere på bakkenivå.
- Overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppfallsareal.
- MUA pr. barn i barnehagar skal vere 24 m² pr. barn over 3 år og 33 m² per barn under 3 år.
- MUA pr. elev i grunnskulen skal vere minst 50 m².

Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.

§ 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar

- Planlegging og opparbeiding av nær- og kvartalsleikeplassar skal gjerast i samsvar med krav og retningslinjer i Volda kommune sin Rettleiar for leike- og aktivitetsområde og tabell 2.2.
 - Kostnader knytt til opparbeiding og drift må avklarast i utbyggingsavtalen.
 - Kvartalsleikeplassar skal vere på bakkenivå.
- Nær- og kvartalsleikeplassar skal som hovudregel lokaliserast på bakkeplan.*
 - I område med krav til høg utnytting kan delar av leikeplassarealet lokaliserast oppå tak, dersom det er god tilgjenge både fysisk og visuelt frå omgjevnadene.*
 - Takterrassar oppå opne tak bør unngast.*
 - Felles uterom på tak må dimensjonerast slik at området kan beplantast.*

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

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

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

§ 2.10.1 Plassering

- Takskilt og skilt på gesims er ikkje tillate.
 - Bevegelege lys og bevegelege skilt tillatast ikkje. Digitale tavler er tillate når desse tek i vare trafikktryggleik og er utforma for dei gåande.
- Veglova § 33 regulerer oppsetting av reklameskilt og liknande innretningar langs offentlege vegar.*
 - Reklameskilt skal tilpassast eksisterande busetnad og omgjevnader i størst mogleg grad. Dei skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande.*
 - I område med bevaringsverdig bygningsmiljø eller område avsett til spesialområde bevaring/omsynssone eller anna verna busetnad, skal det ved utforming av skilt utvisast særleg omsyn til eksisterande bebyggelse.*
 - Reklameskilt i anlegg som ligg i nærleiken av natur- og friluftsområde skal formgjevast og plasserast slik at dei ikkje reduserer opplevinga av omgjevnadane.*

§ 2.10.2 Farleg eller villedande belysning ved Ørsta-Volda lufthamn

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

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

§ 2.11.1 Lokalisering og utforming

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

Retningsliner for å sikre god kvalitet på sykkelparkering:

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

§ 2.11.3 Tal plassar

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

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

Tabell 2.3: Parkeringstabell for sykklar.

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

§ 2.12.1 Parkering, personbilar

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

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

- f. Frikjøp kan kun tillatast dersom det finst eller kan etablerast offentlege tilgjengelege parkeringsanlegg innan ein gangavstand på 200 m, og der slik parkering kan prioriterast.
- g. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 210 000. Denne summen står fast ut 2020 og vert der etter regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2021) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for boligblokk. Basis: Indeksen pr. januar 2020.

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

Tabell 2.4: Parkeringstabell bustadhus.

Type bygg	Tal parkeringsplassar
Kontor og forretning	1 bil pr 50 m ² BRA
Industri, verkstad og lager	1 bil per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Bilverkstader og servicestasjonar	1 bilar per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Hotel	0,5 plass per utleigerom
Restaurantar, kafear ol	1 bil per 10 innandørs sitjeplassar
Skular og barnehagar	0,25 bil per tilsett
Sjuka- og aldersheimar	0,5 bil per sengeplass
Forsamlingslokale, her under kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino	Fastsetjast etter skjøn, men minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 personar ved maks. kapasitet
Fritidsbustadar	1 per fritidsbustad + 0,25 til gjesteparkering
For andre bygningar og anlegg	Fastsetjast etter skjøn

Tabell 2.5: Parkeringstabell offentlege bygg, næringsbygg mm.

§ 2.12.2 Parkering, elbil

- a. Ved etablering av nye bustadar med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggest til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.
- b. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringsplassane er ferdig opparbeidd, og ladepunkt og naudsynt infrastruktur er etablert.
- c. Ved etablering av større parkeringsplassar, som til dømes ved kollektivknutepunkt, arbeidsplassar, forsamlingshus eller studiestader, skal minst 10 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggest til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningsliner for elektriske anlegg.
- d. Ved etablering av nye bensinstasjonar, eller ved renovering av eksisterande bensinstasjonar, skal det etablerast hurtiglادepunkt.

§ 2.12.3 Unntak

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

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

§ 2.13.1 Avkøyrsløse frå kommunal veg

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

2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.14.1 Estetikk og visuell kvalitet

- a. Nybygg og tilbygg/påbygg skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.
- b. Dokumentet Bygningsmiljø og estetisk rettleiar skal ligge til grunn for planar og tiltak.

Tiltak i strandsona

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

Indre sentrumssone

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

Spreidd busetnad

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

Ombygging, tilbygg og garasjar

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

Uteområde mellom husa/eigedomar

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

Lyssetting og kvalitetskrav

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

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

§ 2.15.1 Kulturminne

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

§ 2.15.2 Omsynet til eksisterande bygningar

- a. Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpassast og vidareføre kvalitetane i områda med omsyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminne, miljø og naturmangfald.
 - b. Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggest vekt på omsynet til eksisterande bebyggelse sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming.
- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl §20-3) bør det leggest fram dokumentasjon som viser at visuelle kvalitetar er oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, og begrunne valde løysningar.*
 - *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl § 20-3) bør det leggest fram terrengsnitt som viser høgder på ny og eksisterande bebyggelse og nytt og eksisterande terreng.*
 - *Fortetting bør bidra til å sikre eksisterande kvalitetar i området og tilføre nye. Fortettingsgevinsten bør alltid vurderast opp mot eventuelle ulemper og potensielle konflikter i området. Fasadar bør gjevast god arkitektonisk utforming og det bør nyttast materialar av god kvalitet. Arkitekturen kan stå i kontrast med den eksisterande, men bør underordne seg staden sitt særpreg.*

Tiltak nær kulturmiljø med høg verdi

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

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

§ 2.16.1 Landskap og grøntstruktur

- a. Samanhengande grøntdrag, grønne lungar, turvegar og område for lek og rekreasjon skal takast i vare og styrkast.
 - b. I større samanhengande naturområde og viltkorridorar, skal økologiske funksjoner søkast oppretthalde.
 - c. Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminne og friluftslivsinteresser takast i vare. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring, inklusive elver, bekker, vatn og tjern, skal det oppretthaldast og om mogleg utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverker erosjon og tener flomsikring og friluftsliv, jf. vassressurslova § 11. Kantvegetasjonen skal takast i vare i byggeforbodssoona, jf. §§ 2.7.2 og 2.7.3 (Byggegrenser langs sjø og vassdrag).
- *Bekkar og elver bør holdast opne og i sin naturlege form.*
 - *Minimumsbredde på grøntkorridorar bør vere 30 m.*
 - *Det bør i størst mogleg grad nyttast stadeigen vegetasjon i grøntstrukturen.*
 - *Omsynet til naturmangfaldet skal vektleggast og avvegast mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kap.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunen si forvaltningsbase for naturdata.*

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

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

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

§ 3.1.1 Bustadformål framtidig (B)

- a. Formålet omfattar nye areal for alle former for (heilårs-) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. Det skal leggjast vekt på gode løysingar for mjuk ferdsel og opphald.
- c. Følgjande føresegner gjeld for B90 – Lid:
 - Kulturminne skal vere utgreiingstema i reguleringsplan.
- d. Følgjande føresegner gjeld for B33 og B36 – Bjørkedalen, B55–B58 – Dravlaus og B90 – Lid/Berknes:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
- e. Følgjande føresegner gjeld for B100 – Hjartåbygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Tilkomst og avgrensing mot friluftsområde og BOP59 skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. Følgjande føresegner gjeld for B104 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus
 - Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast i vare for å redusere negative verknader for naturmiljø. Dette skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- g. Følgjande føresegner gjeld for B105 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Området må avgrensast nærare i reguleringsplan for å ta i vare hjortetrek, viktige naturverdiar og friluftslivsinteresser.
- h. Følgjande føresegner gjeld for B106 – Egsetstranda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Tiltak som reduserer risiko i forhold til skred, framande artar, høgspenline og støy skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Planskilt kryssing av vegen for gåande og syklende skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- i. Følgjande føresegner gjeld for B234 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Støytilhøva skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

(B234 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- j. Følgjande føresegner gjeld for B240 og B241 – Volda sentrum, Øvre Røyslid:
 - I utbyggingsområdet kan det tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.

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

§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

- a. Formålet omfattar eksisterande areal med alle former for (heilårs) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. I reguleringsplanar med mangelfulle opplysningar, eller der storleik ikkje er fastlagt i plan eller der gamle måleregjar gjeld, skal følgjande gjelde for kvar bustadtomt:

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggande småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.
 - Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert småhusbusetnad.
- c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m². Garasje kan ikkje ha meir enn ei etasje, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje.
- d. Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

§ 3.1.3 Fritidsbustad (BFR)

- a. Formålet omfattar fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg.
- b. Maksimal bebyggd areal (BYA) for område sett av til fritidsbustad er vist i tabell 3.1.
- c. Fritidsbustadar skal ha maksimalt ein etasje. Innreia hems i tillegg er tillate.
- d. Det kan førast opp inntil to frittliggjande uthus på maksimalt 15 m² kvar for kvar hytteeining, innanfor maksimal BYA.
- e. Badestamp, gjerde, hekk, murar, platting eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
- f. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.
- *Hyttene skal ikkje gjerdast inne.*
 - *Bygningar og tiltak skal utformast utan ruvande volum, og plasserast slik at dei glir mest mogleg inn i landskapet og ikkje vert lagt på markerte punkt i terrenget. Framtredande landskapsformer, visuelle kvalitetar, og utsiktspunkt skal takast vare på.*
 - *Bygningar skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk. Fargane på bygga skal vere tilpassa omgjevnadane, helst middels til mørke jordfargar. Ein bør unngå skarpe fargar (inkludert heilt kvitt), blanke flater og store kontrastar.*
 - *Taktekking bør utførast med materialar som gir ein mørk og matt fargeverknad. Som hovudregel bør torvtak nyttast til taktekking på hytter nær sætreområde.*
 - *Fritidsbustader over skoggrensa eller nær sætreområde skal ha saltak.*
 - *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. I hytteområde med fleire hytter bør ein tilstrebe å legge til rette for felles parkeringsareal for fleire hytter.*
 - *Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.*
 - *Hyttene skal i hovudsak ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader, der ikkje anna er nemnd i tabell 3.1.*

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

BFR153	Brundalen	75 m ²	Krav om saltak
BFR154–BFR160	Bjørneset	120 m ²	
BFR135–BFR141	Grøndalen/Osdalssetra	75 m ²	
BFR142	Kvivsdalen	75 m ²	
BFR57	Aurstad	120 m ²	Omsyn til jordvern skal vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre justeringar av arealet med omsyn til dyrka jord kan vurderast i reg. plan.
BFR80	Selvika	120 m ²	
BFR86	Årset	100 m ²	
BFR83	Årset	100 m ²	
BFR147–BFR150	Aldalen	75 m ²	
BFR73	Hjartåbygda	120 m ²	Område rundt gravrøys skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.
BFR34	Fremmerlid	100 m ²	
BFR2	Brattebergmarka	100 m ²	
BFR62, BFR71, BFR72, BFR73	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR164, BFR167, BFR168, BFR171	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR118, BFR165, BFR166, BFR169, BFR170	Berknes nord	120 m ²	
BFR120, BFR121, BFR122, BFR195	Berknes aust	120 m ²	
BFR174 og BFR175	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR178, BFR179, BFR180, BFR196	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR68, BFR69	Yksnøya	120 m ²	

Tabell 3.1: Fritidsbustadar.

§ 3.1.4 Naust (BFRxx-N)

- Naust omfattar bygningar ved sjøen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- Fri ferdsel langs sjø skal ikkje hindrast. Gjerde, hageflekkar, murar, platting, stamp eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
- Fargar og materialval skal vere tilpassa omgjevnadane og lokal byggeskikk. Naust skal utformast slik at dei harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnadar i storleik og form. Utsjånad og plassering skal gli mest mogleg inn i landskapet.
- Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30–40 grader og maksimal mønehøgda skal ikkje overstige 6 m målt frå dørstokk hovuddør mot sjøen.
- Det er ikkje tillate med store vindaug i fasader eller tak, brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- Det er forbod mot å nytte rom eller loft i naust til varig opphald, t.d. som fritidsbustad. Ev. loftsrom skal ikkje innehalde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikkje tillate.
- For naust ved sjø gjeld følgjande:
 - Naust kan oppførast med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal.
- For naust ved vatn gjeld følgjande:
 - Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 25 m². Nausta skal ha ei etasje med maks gesimshøgde 2 m. Mønehøgda skal ikkje vere over 3 m.
 - Det er ikkje tillate med vindaug.

§ 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

- Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grøne (ute-) areal til bygningane.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.
- På gateplan skal det leggest til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.
- For område BS1 skal tilkomst til området vurderast og avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

- Tilkomst skal regulerast og løysast samla, og i samheng med tilligjande utbyggingsareal (BS6).
- e. I område BS8 skal område rundt automatisk freda kulturminne settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.

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

§ 3.1.6 Forretningar (BF)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel og anna vareutsal.
- b. Utanfor indre og midtre sentrumssone er det ikkje tillat å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med brukseareal på meir enn 3000 m² per eining, eller i fleire einingar innafør eit område. Det er heller ikkje tillate å utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

§ 3.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentlig tenesteyting, som til dømes barnehage, institusjon, kyrkje/andre trussamfunn eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Tenesteyting kan også vere kulturformidling, samlingslokale, undervisningsinstitusjonar, sjukehus, helseinstitusjonar med meir.
- b. Område for offentlig tenesteyting er vist i tabell 3.2.
- c. For område BOP6 – Rotset skal bebyggelse ta omsyn til kulturmiljø i storleik og skala.
- d. For område o_BOP45 – Egset skal kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.
- e. For område o_BOP48 – ved omsorgssenteret (KU BOP6, KU BOP7 og KU BOP16) skal avbøtande tiltak knytt til kulturmiljø, landskap og estetikk vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. For område o_BOP58 – ved Samfunnshuset, Volda sentrum (KU BOP19) skal tilpassing til omkringliggende bebyggelse og trafikale løysingar vurderast særskilt i reguleringsplan.
- g. For område o_BOP61 og o_BOP62 – Bøkevegen (KU BOP22 og KU BOP23) skal flaum og skredfare, tilkomst og tihøve til tilgrensande busetnad vurderast særskilt i reguleringsplan.
- h. For område o_BOP63 – ved rådhuset (KU BOP24) skal tilpassing av tiltaket til omkringliggende bebyggelse, gode trafikale løysingar og omsyn til barn og unge vurderast særskilt i reguleringsplan.

Område	Eigarform (offentleg/anna)	Stad/underformål
BOP6	Anna	Barnehage - Rotset
BOP7	Offentleg	Sjukehus
BOP8	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP9	Anna	Forsamlingshus/brandepot
BOP11	Anna	Gamleskolen Folkestad
BOP12	Offentleg	Folkestad skule
BOP13	Offentleg	Folkestadtun
BOP14	Offentleg	Vikebygda skule
BOP24	Offentleg	Sivert Aarflot museum
BOP25	Offentleg	Helseforetaket
BOP26	Anna	Bjørkedal ungdomshus
BOP27	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP28	Anna	Bedehus Folkestad
BOP29	Anna	Nøre Bjørkedal
BOP30	Anna	Yksnøy Høgskulenaust
BOP32	Anna	Dalsbygda skuleplass og forsamlingshus
BOP33	Anna	Steinsvika
BOP34	Anna	Høgtun
BOP35	Anna	Mork grendahus
BOP36	Offentleg	Barnehage - Bratteberg

BOP37	Offentleg	Volda vgs m.v.
BOP38	Anna	Austefjord skule
BOP44	Offentleg	Dalsfjord kyrkje
o_BOP45	Offentleg	Utviding museumsområde
o_BOP46	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP47	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP48	Offentleg	Utviding ved Omsorgssenteret
BOP49	Offentleg	Omsorgssenteret m.v.
BOP50	Offentleg	Lid skule
BOP51	Offentleg	Austefjord skule
BOP52	Anna	Austefjord Samhald
BOP53	Anna	Austefjord grendahus
BOP54	Offentleg	Bømarka omsorgsbustader
BOP55	Offentleg	Fjordsyn
BOP56	Anna	Bedehus Velsvika
o_BOP57	Offentleg	Smilebakken - bufelleskap
o_BOP58	Offentleg	Til Kulturhus
BOP59	Offentleg	Hjartbygda skule
BOP60	Offentleg	Dalsfjord skule/Fyrmuseum
o_BOP61	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP62	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP63	Offentleg	Til Kulturhus

BOP64	Offentleg	Haualeite - museum
BOP65	Anna	Frelsesarmeen
BOP66	Offentleg	Volda kyrkje
o_BOP68	Offentleg	Rådhus, samfunnshus
BOP69	Anna	Eben Eser og Uppheim
BOP70	Offentleg	Helsehus
BOP71	Offentleg	Tingretten
BOP72	Offentleg	Øyra skule

BOP73	Anna	Bedehus
BOP74	Anna	Gamle gymnas
BOP75	Offentleg	Barnehage - Oppigarden og Sollida
BOP76	Offentleg	Bratteberg skule
BOP77	Anna	Volda frikyrkje
BOP78	Offentleg	Garvarbuda
BOP79	Anna	Forsamlingshus

Tabell 3.2: Område for offentlig tenesteyting.

§ 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)

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

§ 3.1.9 Råstoffutvinning (BRU)

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

§ 3.1.10 Næringsverksemd (BN)

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

§ 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)

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

§ 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- Formålet omfattar kommunaltekniske anlegg, massedeponi, område for andre større terrengingrep, små vasskraftverk og liknande.
- For område BAB13 – Espenakken, Austefjord (KU BAB2) skal skredfare vurderast særskilt i reguleringsplan.
- For område BAB20 – Egset skal omsyn til kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.

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

Massedeponi						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB13	Hjartåbygda	Deponi/massefylling	Framtidig		7,04	KU BAB2

Andre anlegg						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB25	Berknes	EL-installasjon	Nåværende	Offentleg	1,07	
BAB26	Bjørkedalen	Kraftverg	Nåværende	Anna	3,90	

Tabell 3.3: Areal til andre typar bygg og anlegg.

§ 3.1.13 Grav- og urnelund (BGU)

- Formålet omfattar kyrkegardar og offentlege gravplassar.

§ 3.1.14 Kombinert bygg og anleggsformål (BKB)

- Formålet gir høve til å kombinere underformål som inngår under hovudformålet bebyggelse og anlegg, som vist i tabell 3.4.
- I område BKB2 – Haukåsen, Morkabygda (KU BRU4) skal avbøtande tiltak knytt til landskap, støy og eventuelle friluftslivsinteresser vurderast særskilt i reguleringsplan.
Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12 – Furene, Morkabygda:
 - I områda skal vurdering av ein trafikktrygg og funksjonell vegløyning for mjuke trafikantar vurderast spesielt, sett i samanheng med m.a. arealbruken på motsett sida av hovudvegen.
 - Områda skal planleggast under eitt, i ein felles plan, jf. § 4.4.1. Reguleringsplanen skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad.
(BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB24 – Morkabygda:
 - Avbøtande tiltak knytt til landskap, friluftsliv, naturmangfald og naturmiljø, inkludert konsekvensar for hjortevilt, skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Områdeavgrensing og støy må vurderast nærare i reguleringsplan.

- Området kan nyttast til massedeponi.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er utarbeid ein områderegulering for Furene, jf. § 4.4.1. Områdereguleringa skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad. Områdereguleringa må vurdere løysingar for infrastruktur og legge føringar for handel og publikumsretta tenesteyting. Planen skal også innehalde rekkjefylgjekrav, m.a. for at friluftslivskvalitetar skal kunne nyttast lengst mogleg, jf. § 2.6.1 f.
- e. I område BKB26 – Volda sentrum skal støy vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. I område BKB34 – Volda sentrum kan mindre justeringar av arealet vurderast i samband med reguleringsplan.

Omr. nr.	Område	Formål	Arealstatus	Areal daa	KU nr.	Areal m ²
BKB23	Lauvstad	Forretning/avløpsreinseanlegg	Framtidig	0,82	KU BAB9	824,43
BKB21	Bjørkedalen	Service/Turisme?	Nåværende	2,23		2232,96
BKB35	Egsetvika		Nåværende	5,71		5705,7
BKB30	Høydalen	Bustad/ervert	Nåværende	2,22		2217,52
BKB14	Volda sentrum	Forretning/Kontor/Bustad	Nåværende	0,91		906,97
BKB33	Volda sentrum		Nåværende	3,28		3275,11
BKB34	Volda sentrum	Forretning/Tenesteyting/Kontor	Nåværende	14,29		14292,37
BKB13	Volda sentrum	Bustad, forretning, tenesteyting.	Framtidig	1,91	KU B14	1905,66
BKB16	Volda sentrum	Forretning/Kontor/bustad	Nåværende	0,99		993,77
BKB17	Volda sentrum	Forretning/Kontor/industri	Nåværende	13,55		13547,45
BKB18	Volda sentrum	Forretning/kontor/industri	Nåværende	9,97		9969,65
BKB19	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	6,34		6336,42
BKB20	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	7,46		7459,63
BKB22	Volda sentrum	Forretning/industri/kontor	Nåværende	18,54		18538,54
BKB4	Volda sentrum	Forretning/tjenesteyting og bustad	Nåværende	16,49		16489,58
BKB2	Morkabygda	Industri/Forretning/Kontor/råstoffutvinning	Nåværende	23,27		23273,65
BKB3	Morkabygda	Forretning, kontor, industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	13954,63
BKB9	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	
BKB11*	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	39,61	KU-BN2	39611,71
BKB12	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	19,43	KU BF2	19428,53
BKB15	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Nåværende	133,80		133802,18
BKB24*	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Framtidig	200 31,7	KU-BOP1/2 KU BOP2	
BKB26	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Framtidig	4,6	KU E10	
BKB27	Bjørkedalen	Næring/turisme/bustad	Framtidig	1,3	KU E9	

Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.

* BKB11 er teke ut av planen og arealet til BKB24 er redusert jf. avgjersle i departementet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)

§ 3.2.1 Veg

- Nye vegtrasear vist i plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering, jf. pbl §11-9 nr. 8.
- Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast i samsvar med kommuneplanen eller reguleringsplan. Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta, jf. veglova § 40.
- Avkjørsler frå riks-, fylkes- og kommuneveggar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.
- Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar langs kollektivtrasè vist i temakart for infrastruktur.
- Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelambinding til hovudnett.

- f. Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.
- g. I samband med regulering skal det vurderast eigne ferdselsårar for mjuke trafikantar.
- h. For Uravegen, samleveg med gang- og sykkelveg (KU Veg2 og GV3), skal det gjennomførast ei trafikkanalyse før ein sett i gang planarbeidet. I samband med regulering skal støy, konsekvensar for bumiljø og omsyn til grønstruktur og mjuke trafikantar (trafikktryggleik) vurderast særskilt.

Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal godkjennast av kommunen. Statens vegvesen sin rammeplan for handsaming av riks- og fylkesvegear skal nyttast som kunnskapsgrunnlag ved planlegging av tiltak langs vegnettet.

Gangforbindelsar bør planleggast med kortast mogleg forbindelse mot kollektivtilbod og andre viktige målpunkt. Snarvegar bør takast vare på og utbedrast. Der snarvegen er eit supplement til hovudgangnettet, kan krav til universell tilgjenge vurderast.

For område SPA26 - Egsetvika kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering, jf. kulturminnelova § 9.

§ 3.2.2 Hamn

- a. Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar.
- b. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet.

§ 3.2.3 Hovudnett for sykkel

- a. Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar hovudnett for sykkel skal sykkelveg planleggast og byggast samtidig som køyrevegen.
- b. Nye sykkelvegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner. Der kommunen ikkje har eigne retningsliner, skal Statens vegvesen sine handbøker leggast til grunn.

Ved val av løysing skal dokumentet Hovudnett for sykkel i Ørsta og Volda leggast til grunn.

§ 3.2.4 Kollektivknutepunkt

- a. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settast av areal til leskur og sykkelparkering.
- b. Haldeplassar for kollektivtrafikk skal ta i vare tilgjenge for alle brukargrupper med universell utforming.

§ 3.2.5 Parkeringsplassar

- a. Formålet gjeld område for parkering. Avsett areal til parkering skal vere offentlege parkeringsplassar.

§ 3.2.6 Traséar for teknisk infrastruktur

- a. Trasé for teknisk infrastruktur skal nyttast til trasé for vass- og avløpsleidningar, energiforsyning eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til desse formåla i plan. Dette gjeld særleg der offentleg teknisk infrastruktur skal sikrast areal for framføring.

3.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

§ 3.3.1 Blågrønstruktur

- a. Formålet omfattar samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område. Formålet skal sikre tilgjenge til grøntområde, sikre viktige landskapselement og godt lokalklima.
- b. Tiltak for å fremme friluftslivet, turvegar og områder for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde. Andre tiltak tillatast ikkje.
- c. For område o_G12–o_G14 er det krav om reguleringsplan før større tiltak som t.d. samanhengande tursti.

§ 3.3.2 Naturområde

- a. I desse områda er det ikkje høve til inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjonen.
- b. Skjøtsel kan avtalast mellom grunneigaren og kommunen.

§ 3.3.3 Turdrag

- a. Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- b. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

Før opparbeiding av tursti/andre tiltak skal det i samband med byggesaka leggest fram situasjonsplan som viser:

- Korleis tiltaket tek i vare tre og kantvegetasjon.
- Korleis tiltaket tek i vare registrert naturmangfald (jf. Naturmangfaldslova).
- Landskapsomsyn.

§ 3.3.4 Friområde

- a. Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast og leggest til rette for allmenn bruk og ferdsel.
- b. Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.
- c. Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- d. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

§ 3.3.5 Parkar

- a. Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og idrett, opphald og ferdsel.
- b. Før opparbeiding av parkar er det krav om detaljregulering.

§ 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål

- a. Områda er avsett for å kombinere naturområde og turdrag.
- b. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)

§ 3.4.1 Areal for tiltak for landbruk og gardstilnytt næringsverksemd (LNF)

- a. Innan LNF-områda kan berre byggeverksemd og frådeling som har direkte tilknytning til landbruksnæringa tillatast.
 - I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.
 - Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
 - I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.)
 - Tiltak skal ikkje plasserast nærare enn 20 m frå elver og bekkar og 50 m frå større vassdrag og vatn. (§ 2.3.6 Kantzone langs vassdrag.) Kantvegetasjon i desse sonene skal oppretthaldast.
 - For bygging av skogs- og jordbruksvegar må det ligge føre løyve frå kommunen, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)

- a. Det kan delast i frå og førast opp nye bustadhus og tilhøyrande anlegg som uthus, garasje, felles uteareal og leikeplass.
- b. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- c. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 2,0 daa.
- d. Grad av utnytting skal ikkje vere større enn 25 % BYA.
- e. For garasjar er maks BYA = 50 m². Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.
- f. I LNF-område for spreidd bustadbygg skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde, jf. § 2 andre ledd i jordlova.
- g. Det kan førast opp tal bustader i samsvar med tabell 3.5.

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord.

For område LSB76 og LSB84 kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal bustader
LSB104	Lid/Berknes	7,44	3
LSB105	Lid/Berknes	135,97	20
LSB106	Lid/Berknes	11,31	5
LSB107	Lid/Berknes	42,86	6
LSB15	Lid/Berknes	4,77	2

LSB12	Eikrem	79,45	16
LSB66	Eikrem	23,56	4
LSB1	Ytrestøyl	68,59	10
LSB2	Ytrestøyl	92,96	18
LSB4	Ytrestøyl	20,25	3
LSB65	Ytrestøyl	24,88	3

LSB13	Ytrestøyl	56,17	16
LSB11	Driveklepp	155,93	21
LSB76	Vassbotnen	8,22	2
LSB79	Vassbotnen	16,62	6
LSB22	Hjartåbygda	10,99	2
LSB65	Hjartåbygda	179,92	20
LSB77	Årset	6,49	2
LSB99	Fyrde	163,69	10
LSB90	Fyrde	10,33	2
LSB100	Fyrde	5,32	3
LSB101	Fyrde	24,36	5
LSB102	Fyrde	7,68	4
LSB103	Fyrde	39,97	8
LSB60	Kalvatn	73,17	5
LSB82	Kalvatn	68,90	10
LSB108	Høydalen	13,21	4
LSB109	Høydalen	29,78	6
LSB110	Høydalen	62,04	11
LSB40	Straumshamn	125,29	9
LSB42	Straumshamn	141,15	4
LSB44	Straumshamn	49,39	2
LSB45	Straumshamn	109,86	10
LSB46	Straumshamn	15,02	3
LSB75	Straumshamn	162,44	15
LSB21	Bjørkedalen	17,89	4
LSB3	Bjørkedalen	20,75	4
LSB10	Bjørkedalen	26,53	6
LSB81	Helset	5,49	3
LSB38	Mek	93,31	10
LSB39	Mek	32,64	3
LSB5	Folkestad	60,83	24
LSB6	Folkestad	2,81	3
LSB7	Folkestad	29,51	11
LSB8	Folkestad	27,89	12
LSB9	Folkestad	85,35	9
LSB112	Dalsbygd	115,76	15
LSB113	Dalsbygd	149,44	10
LSB114	Dalsbygd	62,50	6
LSB31	Steinsvik	25,55	8
LSB92	Åmelfot	32,95	2
LSB93	Åmelfot	71,88	12
LSB97	Åmelfot	22,59	4
LSB24	Dravlaus	122,47	16
LSB94	Dravlaus	115,56	8
LSB95	Dravlaus	26,65	6
LSB96	Dravlaus	51,56	7
LSB34	Lauvstad	62,14	4
LSB83	Lauvstad	163,99	10
LSB84	Lauvstad	70,18	10
LSB85	Lauvstad	52,16	3
LSB86	Lauvstad	18,77	5
LSB87	Lauvstad	58,78	3
LSB88	Lauvstad	12,05	4
LSB89	Lauvstad	111,44	11
LSB16	Velsvik	50,88	10
LSB17	Velsvik	14,75	4
LSB18	Velsvik	13,96	3
LSB19	Velsvik	15,86	3

Tabell 3.5: Areal for spreidd bustadbygg.

§ 3.4.3 Areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

- I LNF-område for spreidd fritidsbustad skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde. Vedtaket er gjort med heimel i §2 andre ledd i jordlova.
 - I områda kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådelling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
 - Det er ikkje krav om reguleringsplan ved restaurering, omdisponering av uthus til sel eller oppattbygging av sel på eldre tufter.
 - Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
 - Innan område for spreidd fritidsbustad kan det førast opp fritidsbygg i samsvar med tabell 3.6.
 - Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar gjeld fylgjande:
 - Form, storleik, materialbruk, vindaug, dører og farge skal vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for setrene i distriktet.
 - Breidda på nye bygningar skal ikkje overstige 4 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 5 m.
 - Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader, og tekkast med torv. Ein skal unngå bruk av falsk kledning og såkalla villmarkspanel.
 - Det er ikkje tillate å gjerde inne bygningane.
 - Portalar, flaggstenger, terrasser, verandaer og takoppbygg er ikkje tillate.
- Utviding av sel skal normalt skje ved tilbygg i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.*
 - I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det er betre å auke bruksarealet med å setje*

opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.

- Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus.
- Løyve til bygging på eldre tufter skal vurderast opp mot kulturminneverdien av tufta.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal nye hytter	Kommentar
LSF5	Nøre Bjørkedal	11,45	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF6	Vassbotnen	13,67	4	Maks storleik 50 m ² .
LSF9	Hjartåbygda -Furnes	27,01	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF10	Homborset	2,32	2	Maks storleik 50 m ² .
LSF19	Grøndalen setra	37,61	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF16	Osdalssetra	51,83	5	Eldre setrar. Må halde avstand frå støylen - maks 50 m ² .
LSF12	Bjørneset	4,17	1	Maks storleik 50 m ² .
LSF18	Bjørnesetsetra	9,73	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF11	Kile	5,26	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF7	Søre Bjørkedal, Eidseflot	15,01	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF1	Helset	9,91	1	Maks storleik 50 m ² .
LSF2	Folkestaddalen, innaforsida	24,82	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF3	Folkestadsetra, Hamna seter	32,68	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF13	Velsvik	30,91	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF14	Velsvik	9,39	2	Maks storleik 50 m ² .
LSF15	Velsvik	11,66	3	Maks storleik 50 m ² .

Tabell 3.6: Areal for spreidd fritidsbustad.

§ 3.4.4 Areal for spreidd næringsbygg (LSN)

- Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- I område LSN7 tillatast oppført frittligande bygning (inkl. grillhytte) på inntil 50 m² BRA.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)

§ 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Områda kan ikkje nyttast til akvakultur.

§ 3.5.2 Småbåthamn (VS)

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan.
- Før gjennomføring av tiltak skal det gjennomførast geotekniske grunnundersøkingar.

§ 3.5.3 Fiske

- Områda avsett til fiske er kaste og låssettingsplassar eller viktige gyteområde for viktige artar.

§ 3.5.4 Akvakultur (VA)

- I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur.
- Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova.
- Innanfor område VA10 - Dale er det kun tillate med utsleppsfritt anlegg.

§ 3.5.5 Drikkevatt

- Områda er nytta som drikkevasskjelde. Det er ikkje tillate med tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

§ 3.5.6 Naturområde

- a. Formålet er nytta for dei fleste vassdrag og vatn. Her er det ikkje tillate med inngrep og tilrettelegging til anna enn det som kan ha klart positive verknader for naturverdien i vassdraget. Tiltak i vassdrag kan vere konsesjonspliktig jf. Vassressurslova.

§ 3.5.7 Friluftsområde

- a. I desse områda skal overflate, vassøyle og botn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

- a. Det er ikkje høve til akvakulturinstallasjonar på vassoverflata.
- b. I områda VKA3 og VKA7 er det ikkje tillate med tiltak eller bruk som er til hinder for friluftsliv eller som kan vere til skade for naturverdiar.
- c. Innanfor område VKA 15 - Steinsvika er det berre tillate med eksisterande sjøleidningar og eventuelle endringar av desse.
- d. I vassøyla og på sjøbotn i alle andre område for kombinert bruk i sjø og vassdrag kan akvakulturanlegg strekkje fortøyningar og forankringar under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdse langs strandsona.

4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner (pbl § 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8a)

§ 4.1.1 Sikringssoner

- a. Innanfor omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevatt er tiltak som kan medføre fare for forureining av vasskjelda ikkje tillate. Det same gjeld for utviding av eksisterande tiltak. Tilrettelegging for alminneleg ferdse og friluftsliv som ikkje medfører fare for forureining av vasskjelda kan tillatast.
- b. Innanfor omsynssone H120 – område for grunnvassforsyning kan det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan gi fare for forureining.
- c. Omsynssone H190_1 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):
 - Innanfor omsynssona gjeld høgderestriksjonar angitt med koter (sorte streksymbolar) på gjeldande restriksjonsplan for Ørsta-Volda lufthamn (Avinor sin tegning ENOV-P-08). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
 - Av omsyn til flyoperasjonar ved Ørsta-Volda lufthamn gjeld ein hinderflate/høgderestriksjonsflate på 2,5 % ved innflygning frå vest og utflygning mot vest (i staden for høgderestriksjonane som ligg i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna).
 - Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonar gitt i restriksjonsplanen.
 - Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
 - Avinor sine saksbehandlingsrutinar gjeld for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.
 - Nye reguleringsplanar innanfor omsynssona skal innehalde høgderestriksjonar i form av eigne omsynssoner og/eller føresegn med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg jf. høgderestriksjonar i restriksjonsplanen.
 - Ved bruk av byggekraner som bryt med høgderestriksjonar, skal Avinor Ørsta-Volda lufthamn varslast på førehand og godkjenne kranbruken.
 - Turbulensforhold ved Ørsta-Volda lufthamn: Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
- d. Omsynssone H190_2 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

- Innanfor omsynssona gjeld byggerestriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ørsta-Volda lufthamn, jf. gjeldande byggerestriksjonskart (BRA-kart) frå Avinor (Avinor sin tegning ENOV-P-09). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
- Innanfor omsynssona skal søknader om etablering av bygningar og anlegg som bryt med BRA-kartet frå Avinor, handterast etter Avinor sine saksbehandlingsrutiner, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingsteneste.

§ 4.1.2 Støysoner

- Innanfor omsynssone H210 – raud støysone, er det ikkje tillate med arealbruk som er følsam for støy, jf. Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- Innanfor omsynssone H220 – gul støysone, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i T-1442. Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysone, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.

§ 4.1.3 Faresoner

- Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- Omsynssone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for område skred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H330 – radon må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff.
- Indre omsynssone H350_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.
- Midtre omsynssone H350_2: I denne sona er det ikkje tillate å etablere bustadar. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamling av publikum.
- Ytre omsynssone H350_3: I denne sona skal det ikkje etablerast skular barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamling av publikum.
- Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggast til grunn for utforming og bruk av anlegget.
- Omsynssone H370 – kraftledning dekker område med magnetfelt over 0,4 µT. Innanfor omsynssona må bygningar etablerast med avstand til kraftledning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Utbygging nær høgspenitanlegg skal skje i tråd med krav frå Direktoratet for strålevern og atomberedskap (DSA).

4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)

§ 4.2.1 Omsynssone landbruk H510

Omdisponering til utbyggingsformål eller andre tiltak som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte er i strid med omsynet til landbruksdrift er ikkje tillate.

§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til friluftslivsinteresser. Omsynssona er ikkje til hinder for jord- og skogbruk, men det bør ikkje tillatast tiltak eller inngrep som kan redusere området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde. Enkel tilrettelegging for friluftslivsaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar og søknad til kommunen.

§ 4.2.3 Omsynssone grønstruktur H540

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kvalitetar knytt til friluftsliv og natur.

§ 4.2.4 Omsynssone landskap H550

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til landskapsverdiar i området. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere landskapskvalitetane.

§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til naturmiljø. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere området sin naturverdi.

I registrerte gyteområde må eventuelle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldloven. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje truar eller skadar kvaliteten på og verdien av gyteområda.

§ 4.2.6 Bevaring kulturmiljø H570

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kulturmiljø. Nye tiltak skal tilpassast området sitt særpreg. Ved handsaming av søknadar om tiltak skal regional kulturminnemynde få høve til uttale før vedtak.

Innanfor området skal den naturlege vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

I verdifulle kulturmiljø omkring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis, og ein må vise omsyn til desse verdiane ved eventuell område- og detaljregulering. Områda har stort potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelse. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemyndigheit for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak

§ 4.3.7 Omsynssone for sikring av mineralressursar H590

Omsynssona omfattar områder med mulig drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)

§ 4.3.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

- a. Område innanfor omsynssone H710 er bandlagt i påvente av godkjent reguleringsplan.
- b. For H710_x (leidningstrasé) – Vikeneset – Klippa (KU BAB20) skal friluftslivs- og strandsoneinteressar, artar av nasjonal forvaltningsinteresse og ROS-utfordringar vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 4.3.2 Bandlegging etter naturmangfaldlova

- a. Områda H720_1 Vindfarholmen og H720_2 Berkeset er verna etter naturmangfaldlova. Verneforskriftene er styrande for all bruk.

§ 4.3.3 Bandlegging etter kulturminnelova

- a. Område innanfor omsynssone H730 er bandlagt etter kulturminnelova. Kulturminnelova og fredningsvedtak er styrande for all bruk.
- b. Området innanfor omsynssone H730 inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.
- c. Område H730_39 viser Volda mellomalderkyrkjestad. Den mellomalderske kyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillatne utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

§ 4.3.4 Bandlegging etter vassressurslova og verna vassdrag

- a. Området H740_v (Stigedalsvassdraget/Stigedalselva) er verna etter verneplan IV for vassdrag. Verneplanen er styrande for all bruk. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal leggst til grunn for tiltak og planar innanfor omsynssona.
- b. Område H740_m (reguleringsmagasin) er bandlagt etter vassressurslova. Vassressurslova er styrande for all bruk.

§ 4.3.5 Bandlegging etter energilova

- a. Områda innanfor omsynssone H740_e (større høgspenningsanlegg og transformatorstasjonar) er bandlagt etter energilova.

4.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8e)

§ 4.4.1 Gjennomføringssone - sone med krav om felles planlegging

- a. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_1 - Myrane skal planleggast under eitt, i ein felles plan. Det vert ikkje tillate tiltak som kan vere til hinder for gode tilkomst- og infrastrukturløysingar før det er utarbeidd ny reguleringsplan for heile området som inngår i gjennomføringssona.
- b. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_2 - Furene (BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12) skal planleggast under eitt, i ein felles plan. (BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- c. Gjennomføringssone H810_3 - Furene: Det er krav om felles områderegulering for heile området før det kan gjevast løyve til tiltak i BKB24.

4.5 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8f)

§ 4.5.1 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde

a. I følgjande område skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde framfor arealdelen:

PLANID	PLANNAMN
2019005	Volda ungdomsskule
2018004	BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda Furene
2018002	Fjellvegen 2–4
2018001	Rotsetfjæra gbnr 30/157 og 30/286 m.fl.
2017002	Joplassen - Volda Campus Arena
2016010	Studentbustader Langvatn/Heltne
2016009	Gnr.18, bnr. 1 - Kapteinsvegen 12
2016008	Elvadalen BK1 del av gbnr.: 30/4
2016006	Sevrinhaugen/Dokterhaugen gbr. 19/24 m.fl.
2016004	Detaljregulering for hytteveg Botnen
2016000	E39 Volda - Furene
2014004	Urbakkfoten
2014003	Kvislagrova
2014002	Nygardsvegen
2013002	Sjøvegen_Dalsfjord fyrmuseum
2013001	Sagebakken - Bustadområde
2012011	Strand Eigedomen
2012008	Næringsområde Øvre Rotset
2012007	Øvre Heltne-B58
2012004	Detaljregulering Fv 651 (E39) - Årset - Geitvika
2012002	Furene IFK9 m.m
2011012	Bratteberg Aust - endra tilkomst etter skjønn
2011011	Reset Hyttegrend
2011010	Botnavegen
2011008	Norrdalen - B59 - Bustadfelt
2011007	Volda Fjordhotell
2011004	Gamlevegen 48
2011003	Håmyra
2011002	Endring av reguleringsplan for bustadfelt i Morkaåsen
2011001	Detaljregulering for K10 Engeset/Klepp
2010023	Endring Reset(Volda skisenter)
2010021	Skulebakken Lauvstad
2010020	Detaljregulering for setjefiskanlegg i Steinsvika
2010017	Furene Industriområde 2 IFK6 - 7 - Åm
2010016	Heltnevollen
2010012	Hyttfelt H4 - Folkestad
2010011	Øyra Barnehage
2010009	RV651 Løvikneset - Årset
2010008	Bratteberg barnehage
2010007	Bjørkedalen - Masseuttak Løset gbnr.: 93/1 og 93/5
2010006	Hamnekvartalet
2010005	Selvika hyttfelt
2010004	Gjerdeplassen Bustadfelt
2010003	Steinbrot i Stigedalen
2009006	K11 Engeset - Klepp
2009005	Nordsletten
2009002	Skifabrikken
2007007	Øvre Skjellebreida
2007007	Øvre Skjellebreida
2007006	E39 Ekset - Furene
2007005	Myragjerdet 2
2007004	Lid-Kråkeneset
2007001	Vikeneset
2006006	E39 Kvivsvegen
2006004	Rv652 Brautasvingen
2006002	Berkneset - Steinnesstranda Fv 47
2005011	Hytte-/naustområde Berknes Aust del I
2005008	Barnehage på Bømarka
2005006	Brautabogen
2005004	Vassbakkedalen
2005002	Aurstad hytter og camping
2003006	Olivinbrudd i Vassbakkedalen
2003005	Teigane
2002005	Vassendebrua
2002004	Straumshamn
2002002	Søre Bjørkedalen
2002001	Ny bru i Dalsbygda
2001007	Løvikneset
2000001	Morkavika
1998008	Eiksundsambandet Hovdevatnet - Furene
1998003	Bustadfelt B1 Straumshamn
1997001	Del av Volda sentrum
1995005	Bjørkevoll bustadfelt - Lauvstad
1995002	Røysmarka
1994013	Område ved Mork skule
1992004	Bustadfelt Gotene på Lid
1990006	Myraskogane - bustadfelt i Dalsbygd
1989007	Skytebane Sollidalen
1986002	Steinhaugen Folkestad
1985006	Myragjerdet 1

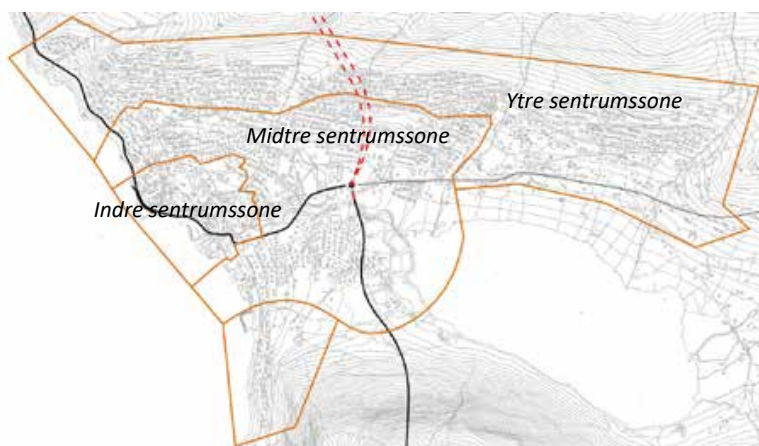
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

5 Føresegsområde (pbl § 11-9)

5.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

Volda sentrum skal ha funksjon som hovudsenteret i kommunen. Volda sentrum er delt i tre sonar; «indre sentrumssone», «midtre sentrumssone» og «ytre sentrumssone», sjå figur 4.1. Mork-Furene skal ha funksjon som både lokalsenter og knutepunktsenter med område for handel med plasskrevjande varer. Lauvstad-Dravlaus, Folkestad og Fyrde skal vidareførast som lokalsenter (bygdesenter).



Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.

a. Innanfor føresegsområde #13–#19 er det tillate med funksjonar som vist i tabell 5.1:

Føresegsområde	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommunesenter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m ² BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høyrer heime i sentrum. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.
#15	Volda sentrum - ytre sentrumssone		Daglegvarehandel inntil 3000 m ² BRA. Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus.
#16	Mork-Furene	Knutepunkt-senter	Plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m ² BRA. Næringsareal for ulike typar verksemder med bransjevis lokalisering. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov.
#17	Lauvstad-Dravlaus	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.
#18	Folkestad	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder
#19	Fyrde	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.

5.2 Bustadfortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:

- *Fortetting kan skje ved påbygg og tilbygg som kan gi fleire bueiningar, ved at store tomter vert delt slik at det vert muleg med oppføring av nye bustadbygg, ved at større bustadbygg vert bygd på areal som ligg unytta og ved å tillate riving/ombygging av eksisterande bygg til fleirfunksjonsbygg med både bustad og andre sentrumsfunksjonar.*
- *Indre sentrumssone: Effektiv arealutnytting med fornying og transformasjon, hovudsakleg funksjonsblanding med leilegheiter oppover i etasjane.*
- *Midtre sentrumssone: Effektiv arealutnytting, fortetting i etablerte bustadområde, hovudsakleg konsentrerte småhus og blokkbusetnad.*
- *Ytre sentrumssone: Meir effektiv arealbruk i nye utbyggingsområde, noko fortetting i etablerte bustadområde.*
- *Mork/Furene: Nye utbyggingsområde med effektiv arealbruk nær kollektivknutepunktet.*

§ 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

- *Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumssone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskjeleg med nye einbustadar i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leilegheiter i egne leilegheitsbygg eller i fleirfunksjonsbygg med utadretta funksjonar på gateplan og med bustadar oppover i etasjane.*

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

- a. *I frittliggande småhusområde med hovudsakleg einbustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgda må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggande småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².*
- b. *Typiske frittliggande småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.*
- c. *I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m² bør ha MUA = 100 m² og bueiningar med bruksareal under 40 m² skal sikrast MUA = 20 m². Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal må oppfyllest i tillegg til MUA.*
- d. *Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og opphaldsareal.*

I nye bustadområde bør opp mot 80% av nye bustadar i midtre sentrumssone vere konsentrerte småhus eller blokk. Berre 20 % av nye bustadar i nye bustadområde bør vere frittliggande småhus, fortrinnsvis med to bueiningar.

§ 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

- a. *Innanfor område #15 kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av slike småhus på udisponert bustadareal gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Slik fortetting kan berre gjennomførast med grunnlag i reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.*
- *60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggande småhus.*
 - *Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskjeleg i denne sona.*
 - *Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskjeleg i frittliggande småhusområde.*

5.3 Sætrar og sætreområde (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.3.1 Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap (område #8–#12)

Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap:

- Nyestølen #8
 - Dansen #9
 - Laurdalssætra #10
 - Fladalssætra #11
 - Kvivdalssætra #12
- a. Innanfor føresegsområde #8–#12 gjeld fylgjande føresegner:
- Det kan i utgangspunktet ikkje byggjast nye hytter på sætrane.
 - Riving av bygning eller konstruksjon er ikkje tillate.
 - Restaurering av kledning, fasadematerialar og vindaug er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, størrelsar, form eller uttrykk på bygningar.
- Sætrane og sætreområde skal takast vare på og utviklast som positive identitetsskapande element.
 - Eksisterande hus på sætra må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg eksisterande bygg og bygningsmiljø.
 - Kulturminne som steingardar, rydningsrøysar, steinsette bekkefar o.a. må ikkje fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapet ved sætrane.
 - Ved eventuell søknad om dispensasjon for riving skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning.

5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.4.1 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Halkjelsvika (område #3)

- a. Det skal vere forretning eller andre publikumsretta funksjonar på gateplan i Snippa og Halkjelsgata, både i eksisterande og ny bebyggelse.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- d. Sjøgløtt skal ikkje byggast igjen.
- Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk. Nye byggverk skal verke til å styrkje gaterom og plassdanningar i sentrumsområda.
 - Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder mot gata bør vidareførast. Orienteringa av nye bygningar bør følgje eit etablert mønster.
 - Ein ynskjer å ta i vare uthusa i området. Uthus bør ikkje rivast, men kan ved behov flyttast.
 - Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane

§ 5.4.2 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Hauane (område #2)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk.
 - Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder bør vidareførast.
 - Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.

§ 5.4.3 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Elvadalen (område #7)

- a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

§ 5.4.4 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Rotsetfjóra (område #6)

- a. Eksisterande bygningsmasse skal vidareførast eller førast tilbake til opphavsleg stand, og det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å oppretthalde og forsterke særtrekk ved området.*
- *Planar om nybygg, endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*
- *I framtidige utviklingsprosjekt ynskjer ein å gjere sjølina tilgjengeleg for alle.*

§ 5.4.5 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Sveitserrekka (område #1)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
- *Det er ikkje aktuelt med fortetting i området.*
- *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

§ 5.4.6 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Vevendelvegen, Storgata og Porsemyrvegen (område #4)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona bør vere å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å ta i vare eksisterande bygningsmasse.*
- *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillast, føresett at tiltaket stetter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
- *Det bør ikkje tillast verandaar i andre etasje.*
- *Gaterommet må takast i vare. Gateløpet og gjentaking er ein viktig del av uttrykket, og det er uheldig om det vert "hull" i husrekjene. Dersom ein bygning tillast reve og erstatta av eit nytt bygg, må det plasserast der det gamle sto.*

§ 5.4.7 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Brenslene, Granlida og Furebakken (område #5)

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.

- *Formålet med omsynssona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
- *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillast, føresett at tiltaket stetter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
- *Gaterommet må takast i vare.*



Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

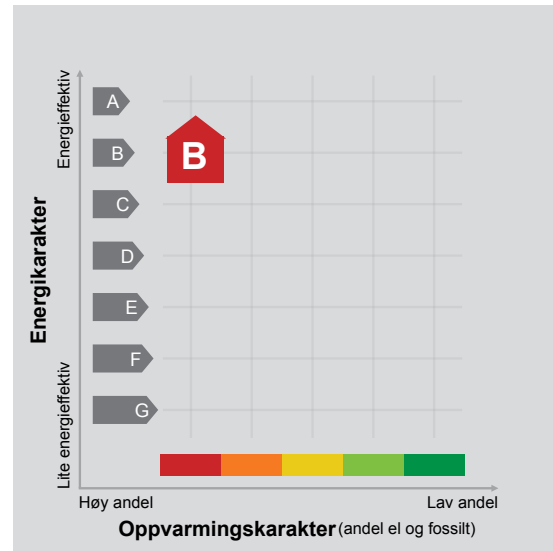
postmottak@volda.kommune.no
Telefon: +47 70 05 87 00



ENERGIATTEST



Adresse	Olaskogen 8A
Postnummer	6105
Sted	VOLDA
Kommunenavn	Volda
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300355384
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2024-47533
Dato	06.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

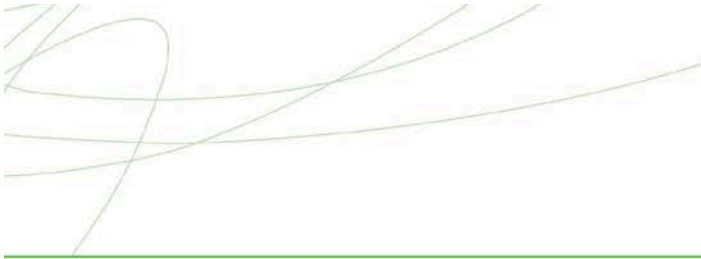
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

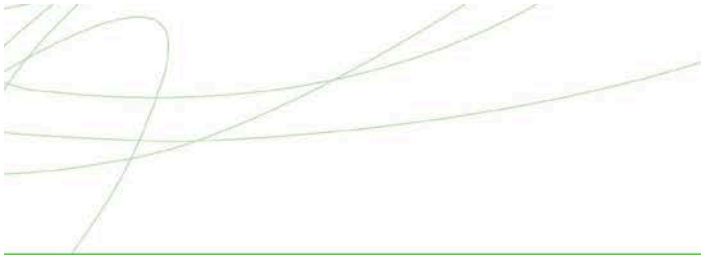
- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

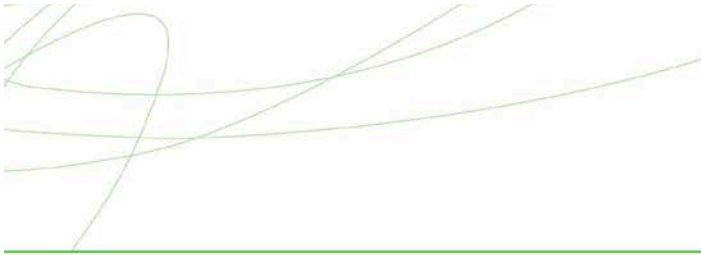
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

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

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

PLUS 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. PLUS-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 PLUS.

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.



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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: 01019024 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Olaskogen 8A, 6105 VOLDA 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 tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver 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 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 06.11.2024
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