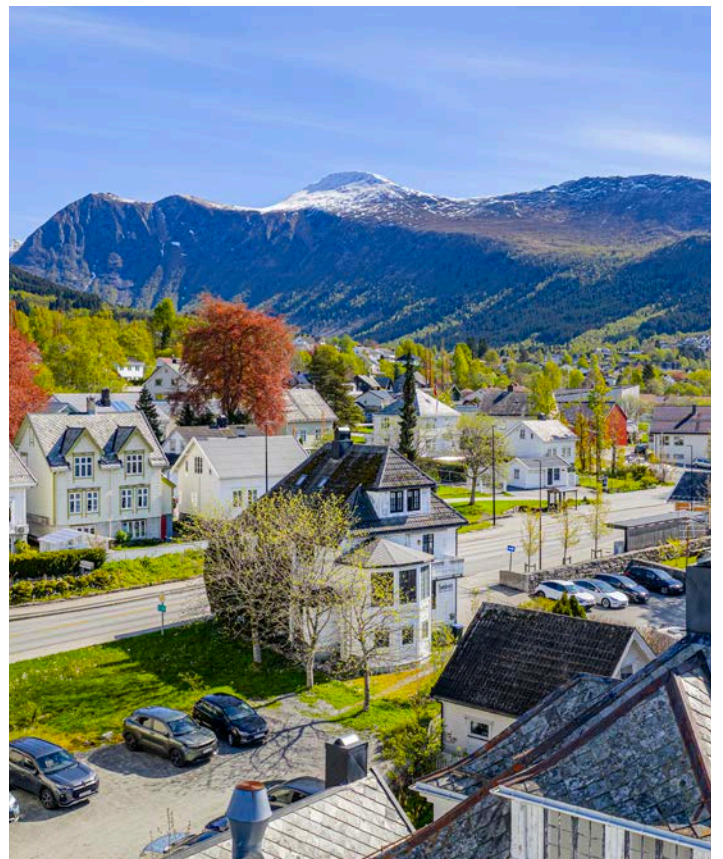


# Kyrkjegata 33 og 35

ØRSTA

notar



Prisantydning Kr. 2 790 000,- Boligtype Kombinasjonslokale BRA-i/BRA Total 293/293 kvm  
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Kyrkjegata 33 og 35

Kombinasjonsbygg med en sentral beliggenhet i Ørsta | En boenhet og en forretningsdel i bygget | En historisk byggnad

Adresse	Kyrkjegata 33 og 35 6150 ØRSTA
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 88 740,-
Totalpris	Kr 2 878 740,-
BRA-i/BRA Total	293/293 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokale
Byggeår	1929
Soverom	3
Etasje	4

Velkommen til Kyrkjegata 33/35!

Kombinasjonsbygg med en sentral beliggenhet i Ørsta, bygget går over fire etasjer. Her har du mulighet til forretning, i dag er arealet leiet ut til Samleriet.

Kjeller inneholder, trapperom, gang, toalettrom, vaskekjeller og to lagerrom. 1.etg består av entré leilighet/butikklokale, trapperom/repos og butikklokale/samleriet 2.etg i den her etasjen finner du trappegang, stue, kjøkken og spisestue/ omgjort til butikklokale 3.etg inneholder trappegang, bad, soverom 3/tårnværelse, raftekott/bod, 2 soverom og 2 kott

Et stykke historie med en særpreg for Ørsta. En sjelden mulighet.

Eiendommen har virtuell visning.  
Velkommen til en hyggelig visning!

## Notar Volda

Hamnegata 31  
6100 Volda



## Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
451 30 869 / ls@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	131

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen, Digerneshuset, er et signalbygg i Ørsta og ligger like inntil E39 gjennom Ørsta sentrum. Den har adkomst direkte fra offentlig vei og sidegate, med en liten biloppstillingsplass på egen grunn samt offentlig parkering på nabogrunn.

Fra eiendommen er det gåavstand til de fleste fasiliteter i Ørsta.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kyrkjegata 33 og 35, 6150 ØRSTA

### OPPDRAGSNUMMER

3-0159/24

### SELGER

Martin Furseth

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 14, bruksnummer 44, , ideell andel 1/1.  
i Ørsta kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Kombinasjonslokale

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 211 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, offentlig hellelagt fortau og en liten gruset biloppstillingsplass på nedsiden av huset. Tujaplanter mot vest. Tomten er nest intill helt bebygget.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 06.05.2026. utført av Ose AS v/ Lars Olav Tvergrov.

## BYGGEÅR

1929

## BYGGEMÅTE

KOMBINASJONSBYGG - UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eiendommen er et kombinert bolig- og butikkbygg oppført i 1929. Bygningen har en grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur på en byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra byggeåret, med unntak av nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

### VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av en isolert, stående tømmerkonstruksjon/stavhus kledd med liggende bordkledning fra byggeåret. Veggene på overbygget ved inngangspartiet er fra 1976 og består av en isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og takshingel.

### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon som er uisolert mot et kaldtloft som er åpent og uten gulv. Skråhimlingene er også i hovedsak uisolerte. Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, type Decra, som ble lagt rundt 1999. På tårnet og trappetilbygget er det takpapp og takshingel. Takrenner og nedløpsrør er av aluminium fra 1999 og er ført ned til bakken ved grunnmuren. På sidene og fronten av takarkene er det montert galvaniserte og malte metallplater.

### ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag fra byggeåret, med stubbloftsleire i bjelkelaget.

### VINDUER/DØRER

Bygningen har en variasjon av vinduer, inkludert malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass og sprosser fra 1999, lakkerte Velux takvinduer, malte toppsvingvinduer med 2-lags støyreducerende glass fra 2007, og malte trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er i eik, og det er en egen ytterdør til butikklokalet.

### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en utkraget balkong med trelemmer på teknet gulv og et trekkverk med profilerte spiler. Utenfor inngangspartiet finnes en eldre, støpt platting med en sokkelmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### UTVENDIG

##### Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Decra-tekkingen har kraftig mosevekst som bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.

##### Takkonstruksjon/Loft

- Takkonstruksjonen er i hovedsak uisolert, noe som medfører betydelig varmetap.

##### Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduyene er værslitte utvendig.

##### Velux takvinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er sprekke i lakken i nedkant av vinduskarm.

Vinduer i 1. og 2. etg.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Behov for utvendig vedlikehold.

Vinduer i trappegang

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Kittingen på vinduene har falt av og mangler flere steder. Vinduene er værslitte utvendig og har behov for vedlikehold.

Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Ytterdører er ikke støyisolerte

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.
- Rekkverket er svært malingslitt.
- Det er for liten avstand mellom kledning og dekke.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert.
- Det ble registrert avflasket maling på undersiden av balkongen, noe som kan tyde på utett eller dårlig tekking.

Andre utvendige forhold

- Da boligen ligger inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

INNVENDIG

Overflater

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen.

Overflater i 3. etg.

- Falmet eldre maling i trappegang

Overflater i 1. etg./butikk

- Slitte og utidsmessige overflater i entreen og i lagerrommet (tidligere spisestue) i 2. etasje, som nå er integrert med butikken via spiraltrapp.

Svingtrapp i butikklokløse

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Trinn er slitte

Innvendige dører

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Andre VVS-installasjoner

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Varmepumpe i butikk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

#### TOMTEFORHOLD

##### Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Mindre riss og sprekker vil ofte forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

##### Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### SPESIALROM

##### Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### VÅTROM/KJØKKEN

##### Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

##### 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

##### 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er flere synlige skruerull i platene som ikke er forseglest og plater er av eldre dato.

##### 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

#### UTVENDIG

##### Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner er fulle med rusk/slam og siler over taknedløp er delvis tiltetta og må renskes.
- Malingsslitte beslag på arker og på beslag på tårnet.
- På tårn er det begynnende råteskade på vinduslister og trelistor opp mot taket, som må vedlikeholdes/skiftes.

##### Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Kledningen, som mest sannsynlig å være malt med linoljemaling, er svært malingslitt og bør skrapes og males i nær fremtid for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.
- Det er erfart at det kan være utfordrende å få maling til å sitte godt på linoljemalt kledning. Det bør derfor vurderes om kledningen bør skiftes, spesielt siden det er dårlig lufting bak kledningen og veggene er uisolerte.
- Vannstokk er veldig værslitt, ligger nær bakken/fortau og det kan ikke utelukkes råteskader på denne, da den er ganske fuktutsatt.
- Ut fra at det må gjøres vedlikehold på fasaden omgående, har takstmann vurdert konstruksjonene eller tilstanden på ytterkledningen til TG3.

##### Veggkonstruksjon inngangsparti

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- På grunn av en lekkasje fra teknedløpet har det oppstått råteskader på kledningen på huset, samt skader nedover veggen i tilknytning til inngangspartiet. Det er også skader på taktekking og takrenne, og papptaket på inngangspartiet er kraftig mosegrodd.
- Råteskadene er observert på kledningen og nedover veggen ved inngangspartiet. Det kan ikke utelukkes at det også er råteskader inne i veggen på dette området.

#### INNVENDIG

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### 2. etasje:

- I stue er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet, og på kjøkken ca. 5 mm gjennom hele rommet.

##### 3. etasje:

- I trappegang ble det målt høydeforskjell på 20 mm over 2 meter. I soverom sør ble det målt 20 mm skjevhet gjennom hele rommet.
- I 1. etasje ble det ikke foretatt målinger, men gulvene ble visuelt registrert som noe skjeve. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger i 1. etasje bør oppgis.

##### Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjelleren fremstod som tørr ved befaringen.
- Huseier opplyser at råteskaden på deleveggen skyldes en tidligere lekkasje i forbindelse med inngangstrappen, som pågikk over noen år. Etter utbedring av lekkasjen er forholdene forbedret.

## TOMTEFORHOLD

### Grensemur

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Muren har blitt påkjørt og har en stor sprekke og plutting har oppsprekninger.

## VÅTROM

### Kjeller > Vaskekjeller > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er registrert betydelig knirk i undergulvet, og gulvet gir etter, blant annet foran toalettet.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers 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 med bistand av teknisk fagkyndig.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 1976 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Comfort, Ørsta

Beskrivelse: Installert nytt WC + vaskeservant

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Tussa Installasjon

Beskrivelse: Diverse - senest installert nytt sikringsskap.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eltilsynet i Linja AS

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Zaptec

Punkt: 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forretningslokale i første etasje.

Punkt: 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Samleriet v/Jostein O. Mo

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers 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 med bistand av teknisk fagkyndig.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny innmat i sikringsskap

2020:

- Luft til luft varmepumpe i trappegang fra 2020

2018:

- I 2018 vart det innvendig bygt ny, tidsmessig trapp frå andre til tredje høgda.

2011:

- Luft til luft varmepumpe i stue fra 2011

2007:

- Nye vinduer i 2. et. og i 1. etg.

2000:

- Badet i 3. etg. har usikker alder, men ble oppgradert tidlig på 2000 tallet

1999:

- Nye vinduer
- ny taktekking
- Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra 1999

1980:

- På 80-tallet ble det lagt nye utvendige avløpsrør på nedsiden av huset og det ble da lagt nye utvendig avløp.
- Dreneringen er fra 1929, unntatt på nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

1976:

- Overbygg på inngangsparti

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Områdeplan for Ørsta sentrum, dater den 20.06.2019 er eiendommen regulert til sentrumsformål

Delareal:

Delareal 204 m

Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Delareal 167 m

RPHensynsonenavn H570\_7

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal 88 m

RPHensynsonenavn H220

Delareal 10 m

Formål Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn o\_SGG13

Delareal 167 m

Formål Sentrumsformål

Feltnavn BS11

I område merka #10 (ved BS13) kan det etablerast balkong til andre og tredje etasje. Balkong må vere festa på fasaden, og kan ikkje understøttast på torgområdet.

Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6.

Det kan etablerast bustad på bakkeplan i BS11 og den delen av BS6 som vender mot Kyrkjegata, jf. unntak til #12. Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast

Delareal 123 m

RPHensynsonenavn H210\_2

Delareal 10 m

Formål Fortau

Feltnavn o\_SF

Delareal 22 m

Formål Fortau

Feltnavn o\_SF30

Kommuneplan for Ørsta kommune og Hovdebygda datert den 16.06.2015 viser at eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål nåværende.

Delareal:

Delareal 185 m

KPHensynsonenavnH810\_5

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 211 m

Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

OmrådenavnBS1

Delareal 194 m  
BestemmelseOmrådenavn#4  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 211 m  
BestemmelseOmrådenavn#1  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 211 m  
BestemmelseOmrådenavn#1  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 185 m  
KPHensynsonenavnH810\_5  
KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal 194 m  
BestemmelseOmrådenavn#4  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 211 m  
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende  
OmrådenavnBS1

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumper i stue og trappegang, samt en eldre varmepumpe i butikkdelen. Panelovn er installert på badet i 3. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering er på en liten biloppstillingsplass på egen grunn nedom huset pluss offentlig parkering på nabogrunn

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet og boenhet, næringsdel hver for seg.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder,

disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

Eiendommen er ikke vernet per dags dato, men eiendommen undersøkes av kommunen for eventuell vernerig.

#### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### **INNHold**

Kjeller:

BRA-i 80 kvm: Trapperom, gang, toalettrom, vaskekjeller, lagerrom og lagerrom 2/kålkjeller

1. Etasje og butikklokale:

BRA-i 85 kvm: Entré leilighet/butikklokale, trapperom/repos og butikklokale/samleriet

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 80 kvm: Trappegang, stue, kjøkken og spisestue/omgjort til butikklokale

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

3. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Trappegang, bad, soverom 3/tårnværelse, raftekott/bod, 2 soverom og 2 kott

#### **STANDARD**

KOMBINASJONSBYGG - INNENDIG

#### **KJØKKEN**

2. etasje:

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### **BAD/VASKEROM**

Bad 3. etasje:

Badet har tynne rehab. baderomspanel/plater på vegger og skråtak, og malt tak. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er kun naturlig ventilering via ventil i takvindu. Rommet har ingen varmekilde. Det er flatt gulv med 0 fall mot sluk, og det er registrert motfall på gulvet. Det er også registrert knirk i undergulvet som gir etter.

Vaskekjeller:

Uinnredet kjellerrom som benyttes som vaskekjeller. Det er opplegg for vaskemaskin og plast skyllekar. Veggene er av mur/betong, og gulvet er ubehandlet betong. Rommet har en gammel støpejernsluk.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet har våtromsplater og malte MDF-plater på vegger, belegg på gulv og malt originalpanel i tak.

Rommet er utstyrt med gulvtoalett, vaskeservant og speil. Det er naturlig avtrekk via veggventil. Rommet ble

oppgradert for noen år siden.

#### OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg i stue, teppeflis i trappegang og på tregulv i 3. etasje, laminat i et rom i 2. etasje, og malt tregulv i entreen. Butikklokalet har teppeflis på tregulv.

Vegger: Hovedsakelig malte veggplater, med en tapetsert delvegg i 2. etasje. I 3. etasje er det tapet på soverom, eikepanel/langlopanel i tårnværelse og malt originalpanel i trappegang. Butikklokalet har malt trepanel med plassbygde hyller og reoler. I felles trappegang er det langlopanel og finerplater.

Himling: Malte strukket malerpapp i stue og på soverom i 3. etasje. Malte trepanel/MDT-panel i trappegang i 3. etasje. I butikklokalet er det trepanel med kunststoff stilfasettplater. I et rom i 2. etasje er det lakkerte finerplater. Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen og falmet maling i trappegangen. Det er slitte overflater i entreen og i et lagerrom. I butikklokalet er det en lakkert sving tretrapp med slitte trinn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe av varierende alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er irr på rør.
- Avløpsrør: Innvendig avløpsrør over kjellergulv er av eldre støpejern, og bunnledninger er av eldre betongrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008. Den er tilknyttet strømforsyning via stikkontakt.
- Varmepumper: Det er en luft til luft varmepumpe i stuen fra 2011 og i trappegangen fra 2020. I butikken er det montert en over 20 år gammel luft til luft varmepumpe. Det har ikke vært avholdt service på anleggene de senere år.
- Drenering: Dreneringen er fra byggeår, og det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

#### HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

#### **AREALER**

BRA - i: 293 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 293 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, toalettrom, vaskekjeller, lagerrom og lagerrom 2/kålkjeller

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré leilighet/butikklokale, trapperom/repos og butikklokale/samleriet

2. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Trappegang, stue, kjøkken og spisestue/omgjort til butikklokale

3. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Trappegang, bad, soverom 3/tårnværelse, raftekott/bod, 2 soverom og 2 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

I arealet for 1. etg. har jeg medtatt arealet på mellometasje/repos i trappegang på ca. 6 m<sup>2</sup>

Leiligheten i 2. etg. uten arealet som butikken disponerer er på 80 m<sup>2</sup> - ca. 18 m<sup>2</sup> = 62 m<sup>2</sup> + arealet i 3. etg. på ca.

48 m<sup>2</sup>. Totalt ca. 110 m<sup>2</sup> BRAI

Kryploft har ikke utlagt gulv og derfor ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet utforming på huset med tårn og mange sprang og vinkler er bygget vanskelig å måle nøyaktig spesielt i

3. etg. med ulik høyde på skråtaka.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 790 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 2 800 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 5 644,- pr år 2023

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften inkluderer vann og avløp. Fordeles på 4 terminer, med forfall i februar, mai, august og oktober i henhold til hjemmesiden til Ørsta kommune. Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 324,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 4 terminer (kan endres). Se prislister på [vor.no](http://vor.no) for mer informasjon.

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

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 1 150,- pr 2023

### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Ørsta kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 3,0 promille for alle eiendommer.

Det er etablert et system med fleksibel fakturering. Dvs: at skatteyttere selv innenfor gitte rammer kan avgjøre tallet på faktura for eiendomsskatten og andre kommunale avgifter. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 308 034,- som primærbolig for 2022

### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 1 232 135,- som sekundærbolig for 2022

### **INFORMASJON OM FORMUESVERDI**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 2 790 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 69 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 88 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 878 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

##### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1915/901574-1/57 20.02.1915 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Ørsta E-verk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Elverkets sin rett til å legge, vedlikeholde og skifte ledninger.

2017/1128224-1/200 12.10.2017 21:00

JORDSKIFTE

1510-2013-0022 Vik

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Grensegangssak angående veine nedom boligen der det ble et makeskifte.

##### GRUNNDATA

1905/900013-1/57 27.06.1905 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1520 GNR: 14 BNR: 5

1929/900083-1/57 07.09.1929 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1520 GNR: 14 BNR: 136

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

**GRUNNBOKSDATO**

03.03.2026

**FORSIKRINGSSLSKAP**

Frende forsikring

**POLISENUMMER**

138 77 04

**DIVERSE OPPLYSNINGER**

**DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

16.06.2026

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

**MEGLER**

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: ls@notar.no  
Mobil: 451 30 869

**MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Notars digitale markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring, gjelder kun boarealet.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen

om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

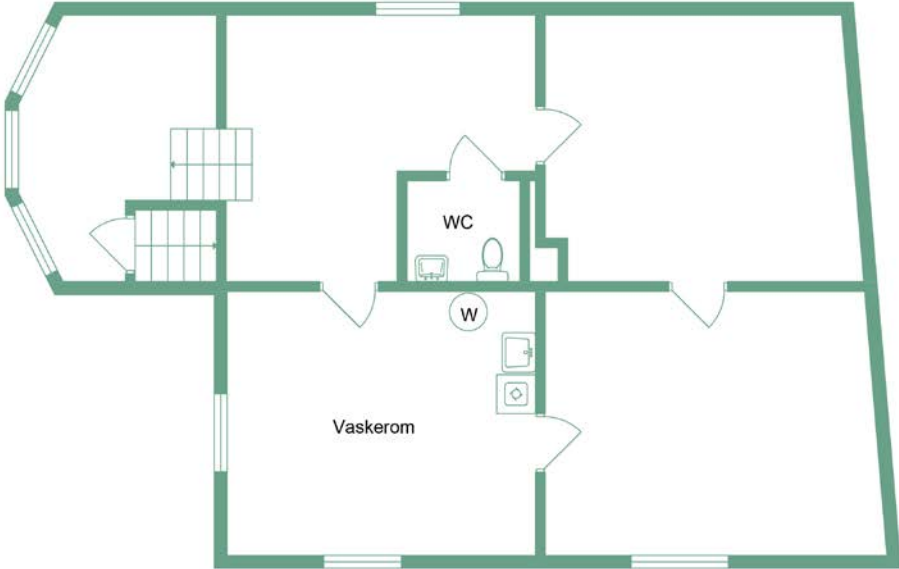
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning - Kjeller



Kyrkjegata 35

U Etg

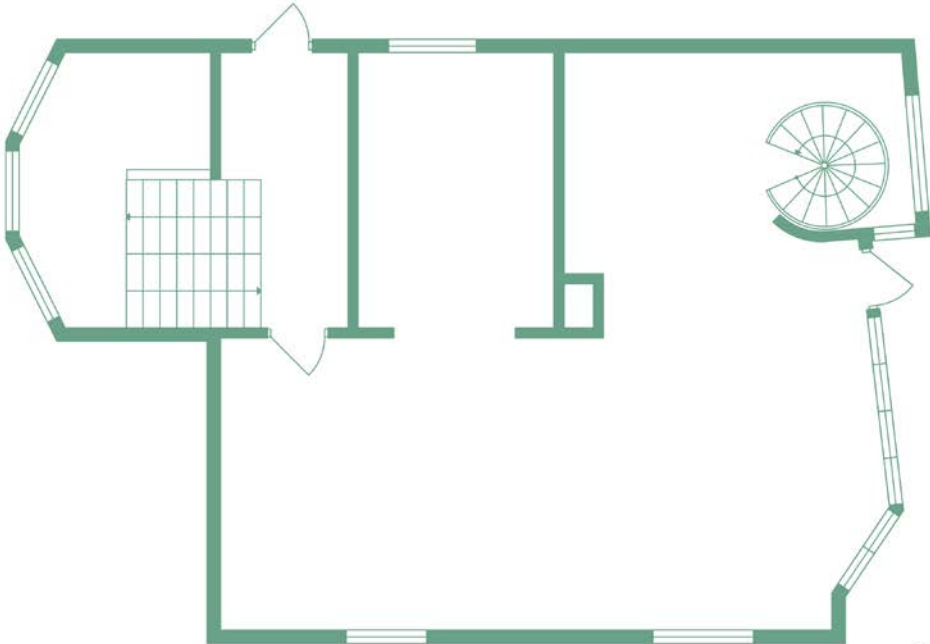
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Første etasje



Kyrkjegata 35

1 Etg

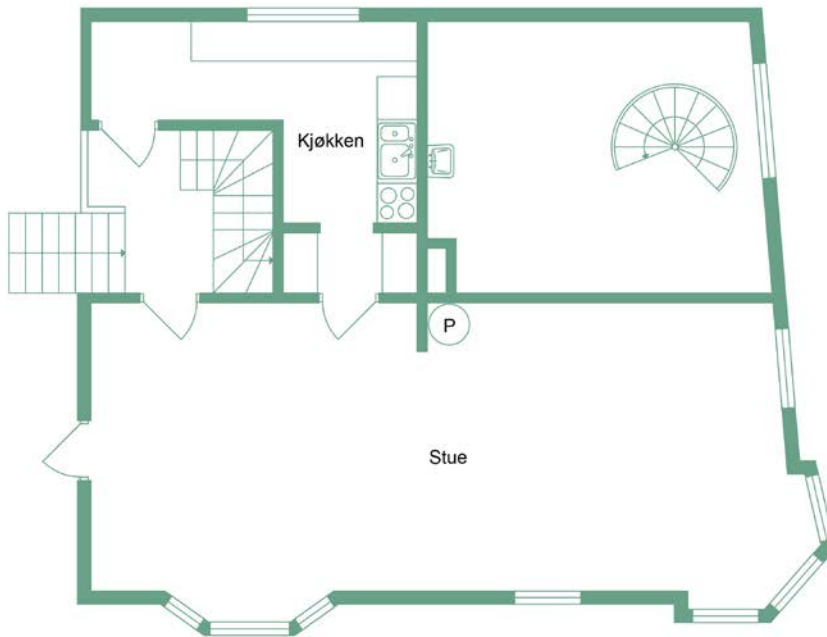
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Andre etasje



Kyrkjegata 35

2 Etg

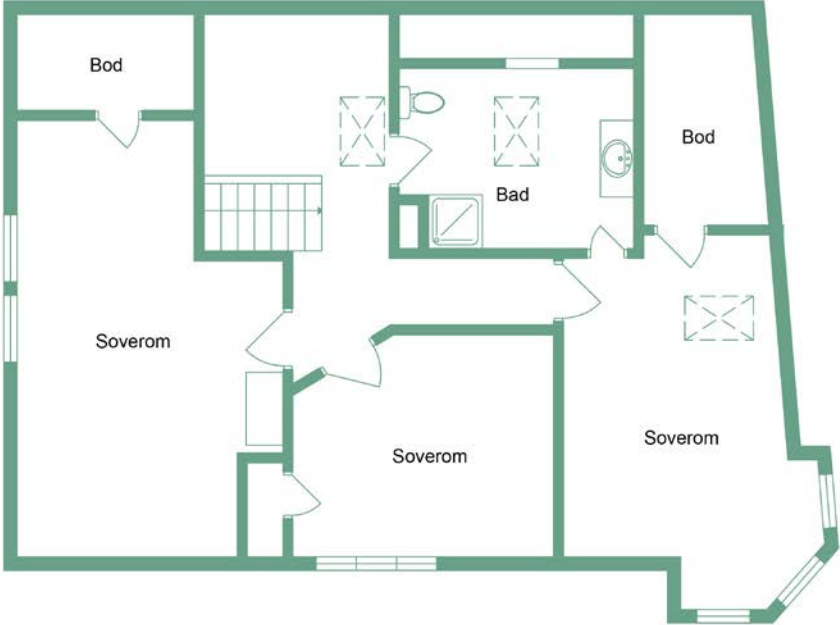
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Loft



notar

Kyrkjegata 35

Loft

notar.no @notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




# Vedlegg

## KYRKJEGATA 33 OG 35

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunep plankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Kombinert bolig og butikkbygg -  
Digerneshuset

 Kyrkjegata 35, 6150 ØRSTA

 ØRSTA kommune

 gnr. 14, bnr. 44

## Markedsverdi

### 2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m<sup>2</sup> BRA-i: 293 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 12285-1610

Eiendomsverdi ref nr: ZC1094

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov



**OSE**  
Råd som realiserer visjoner

  
PLAN OG ARKITEKTUR  
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL  
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKSTYRING  
TAKST

  
Medlem av  
**Norsk takst**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

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

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

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



### Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov

[lars.olav@oseing.no](mailto:lars.olav@oseing.no)

908 91 944



# 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Kombinert eldre bolig- og butikkbbygg over 3 etasjeplan, oppført i 1934.

Bygningen/boligen bærer preg av alder/slitasje og manglende utvendig vedlikehold de siste årene. Innvendig fremstår bygget i normal stand ut fra alder og er i bedre stand. Det må påregnes kostnader til utvendig vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstillere nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet, bla er vegger av stavlaft og takkonstruksjon uisolert.

## Kombinert bolig og butikkbbygg - Digerneshuset - Byggeår: 1929

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra. Taket er besiktiget fra arkvinduer, takvindu og bakken. Snøfangere er montert. Taket omlagt av byggmester Inge Kolås AS i ca. 1999.

På tårn og trappetilbygg sør er det montert takpapp og takshingel. Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Snøfangere og takstige er montert.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra 1999 er, ført ned på bakken ved grunnmur.

På sider og front av takarker er det montert galvaniserte metallplater/beslag som er malte.

Ytterveggene består av uisolert stående tømmerkonstruksjon/stavhus og er kledd med liggende bordkledning fra byggeår, som mest sannsynlig er malt med linoljemaling.

Veggene på overbygg på inngangsparti er fra 1976 er av uisolert bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning og tekket med takshingel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Uisolert mot kaldtloft som er åpent og uten gulv.

Skråhimlinger er også i hovedsak uisolerte, Etterisolert på tårnværelse ifølge eier.

Som en kuriositet er raften mot vest bygd lavere for og tilfredsstillere et byggekrav/klage fra en nabo da huset ble bygget.

Bygningen har malte sidehengsla trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser fra 1999 i 3. etg. i arker.

Bygningen har tre lakkerte Velux trevinduer med 2-lags glass i trappegang, badet og i tårnværelset.

Bygningen har i 1. og 2. malte toppsving trevinduer med 2-lags støyreducerende glass og utenpåliggende sprosser fra 2007.

I trappegang er det malte trevinduer med koblet glass, hammerglass ytterst. Kobla vindu også i repos til kjelleretasje.

Bygningen har eik hovedytterdør og ytterdør i butikklokale. Elektrisk kodelås på hovedytterdør.

Utgang fra stue til utkraget balkong med trelemmer oppå tekket gulv. Trerekkverk med profilerte spiler.

Boligen ligger tett inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

I leiligheten i 2. etg. er det gulvbelegg i stue og teppeflis i trappegang. Veggene er i hovedsak i malte veggplater (en delvegg tapetsert). Innvendige tak har malte strukket malerpapp.

I 3. etasje er veggene med tapet på soverom, eikepanel/langlopanel i tårnværelse på vegg/skråtak og malt originalpanel i trappegang. Innvendige tak i soverom har malt, strukket malerpapp, og malte trepanel/MDT-panel i trappegang. På gulv ligger det teppeflis oppå tregulv.

I butikklokalet er det teppeflis på tregulv. Veggene har malt trepanel med plassbygde hyller og reoler langs alle vegger. Innvendige tak har trepanel, og på dette er det festet kunststoff stilfasettplater.

I felles trappegang er det malt tregulv i entreen og teppeflis på repos. Langlopanel og finerplater på vegger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår med stubbloftsleire i bjelkelaget.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør ned til vedovn stue i 1. etg.

I grovkjeller er det gulv av betong og synlige betongvegger/mur mot terreng.

Boligen har "ny" malt vinklet tretrapp opp til 3. etg. Kjøkken ble i forbindelse med montering av Strynetrappen gjort mindre for og få plass.

Fra 1. etasje til 2. etasje er det en todelt, forseggjort original tretrapp. Trappen er malt og har et stort repos/mellomparti. I butikklokalet er det satt inn en lakkert sving tretrapp. opp til lagerrom i 2. etg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Boligen er foreslått fredet av riksantikvaren, men noe formelt fredningsvedtak er ikke kjent for huseier.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskekjeller

Det aktuelle rommet er et uinnredet kjellerrom som benyttes som vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plast skyllekar. Veggene er av mur/betong, og gulvet er ubehandlet betong.

Badet i 3. etg. har usikker alder, men ble oppgradert tidlig på 2000 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 i egen regi av huseier.

Gulv med overflate av våtromsbelegg på tregulv uten varmekabel. Panelovn på vegg.

Vegger med overflate med tynne baderomspanel på vegger og skråtak og malt himling.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med våtromsplater og malte mdf-plate på vegger, belegg på gulv, og innvendig tak med malt orginalpanel.

Rommet har gulvtoalett, vaskeservant og speil, avtrekk via veggventil, naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, med varierende alder.

Innvendig avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2011 og i trappegang fra 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tilknytt strømforsyning via stikkontakt.

El.-anlegget med ledningsnett har varierende alder. Men i kjeller er det montert nytt ledningsnett og brytere i forbindelse med at innmat i sikringsskap ble oppdatert med jordfeilautomater av Tussa installasjon AS for ca. 2 år siden.

El.-kontroll utført 22.11.2025

Elbilladder er montert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1929, unntatt på nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

Bygningen har grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur.

Utenfor inngangspartiet er det en eldre støpt platting med en eldre sokkelmur/grensemur.

Boligen ligger i lett skrående terreng med betongsteinsbelagte fortau på to av 4 sider.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknytt offentlig nett via private stikkledninger.

På 80-tallet ble det lagt nye utvendige avløpsrør på nedsiden av huset og det ble da lagt nye utvendig avløp. Bunnledning i huset er av betong ifølge gitte opplysninger.

Det er kun en egen liten biloppstillingsplass. Det er innregulert en opparbeidelse av gangvei som skal hete Dogata.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	293 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

- Det foreligger ikke tegninger

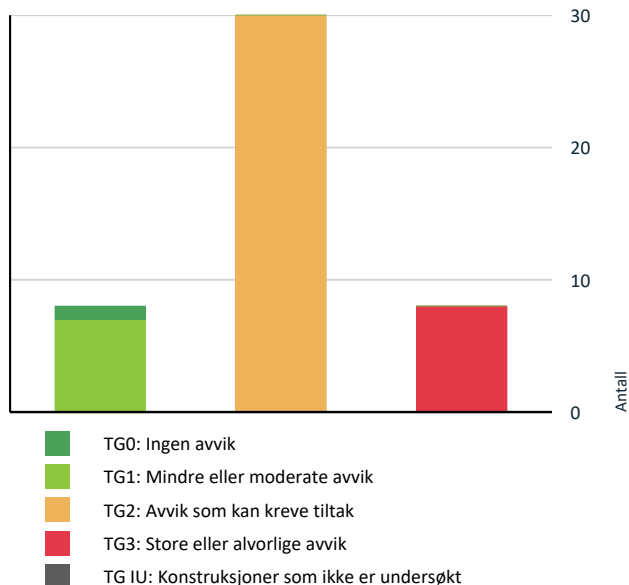
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus. Tegninger av tilbygg/inngangsparti vest fra 1976 ble fremvist og er det eneste som er i bygningsarkivet.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, da huset er bygget før 1965, fyrst då kom det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Bygningen er registrert som butikk/forretningsbygning.

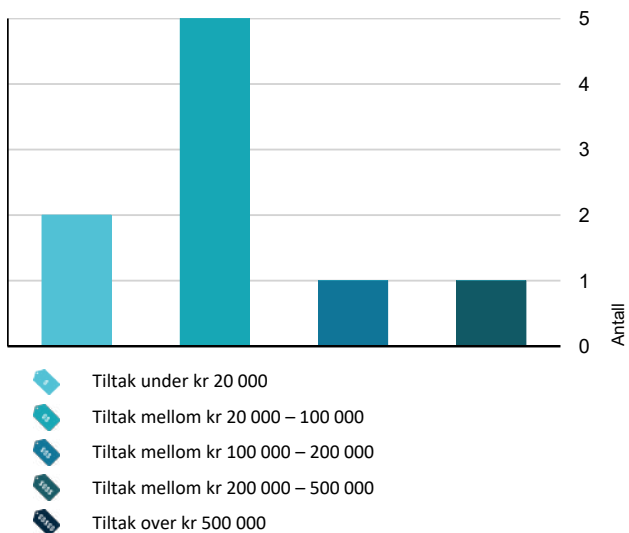
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

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

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

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

## Oppsummering av avvik

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

## Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Sammendrag av boligens tilstand

Takrenner er fulle med rusk/slam og siler over taknedløp er delvis tiltetta og må renskes. Malingslitt beslag på arker og på beslag på tårnet. På tårn er det begynnende råteskade på vinduslister og trelistor opp mot taket, som må vedlikeholdes/skiftes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen, som mest sannsynlig å være malt med linoljemaling, er svært malingsslitt og bør skrapes og males i nær fremtid for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.

Det er erfart at det kan være utfordrende å få maling til å sitte godt på linoljemalt kledning. Det bør derfor vurderes om kledningen bør skiftes, spesielt siden det er dårlig lufting bak kledningen og veggene er uisolerte.

Vannstokk er veldig værslitt, ligger nær bakken/fortau og det kan ikke utelukkes råteskader på denne, da den er ganske fuktutsatt.

Ut fra at det må gjøres vedlikehold på fasaden omgående, har takstmann vurdert konstruksjonene eller tilstanden på ytterkledningen til TG3.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

På grunn av en lekkasje fra teknedløpet har det oppstått råteskader på kledningen på huset, samt skader nedover veggen i tilknytning til inngangspartiet. Det er også skader på takteking og takrenne, og papptaket på inngangspartiet er kraftig mosegrodd.

Råteskadene er observert på kledningen og nedover veggen ved inngangspartiet. Det kan ikke utelukkes at det også er råteskader inne i veggen på dette området.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje:

I stue er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet, og på kjøkken ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I 3. etasje:

I trappegang ble det målt høydeforskjell på 20 mm over 2 meter. I soverom sør ble det målt 20 mm skjevhet gjennom hele rommet.

I 1. etasje ble det ikke foretatt målinger, men gulvene ble visuelt registrert som noe skjeve. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger i 1. etasje bør oppgis.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleren fremstod som tørr ved befaringen.

Huseier opplyser at råteskaden på delevæggen skyldes en tidligere lekkasje i forbindelse med inngangstrappen, som pågikk over noen år. Etter utbedring av lekkasjen er forholdene forbedret.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Tomteforhold > Grensemur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konstruksjonene har skjevheter.

Muren har blitt påkjørt og har en stor sprekke og plattning har oppsprekninger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert knirk i gulvet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert betydelig knirk i undergulvet, og gulvet gir etter, blant annet foran toalettet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Decra-tekingen har kraftig mosevekst som bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.

Rekkverket er svært malingslitt.

Det er for liten avstand mellom kledning og dekke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på tekingen er passert.

Det ble registrert avflasset maling på undersiden av balkongen, noe som kan tyde på utett eller dårlig teking.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak uisolert, noe som medfører betydelig varmetap.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduyene er værslitte utvendig.

## ! Utvendig > Velux takvinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er sprekke i lakken i nedkant av vinduskarm.

## ! Utvendig > Vinduer i 1. og 2. etg. [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Behov for utvendig vedlikehold.

## ! Utvendig > Vinduer i trappegang [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kittingen på vinduene har falt av og mangler flere steder. Vinduene er værslitte utvendig og har behov for vedlikehold.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører er ikke støyisolerte

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Oppkanten til døren er for liten.

## ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Da boligen ligger inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen.

## ! Innvendig > Overflater i 3. etg. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Falmet eldre maling i trappegang

## ! Innvendig > Overflater i 1. etg./butikk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slitte og utidsmessige overflater i entreen og i lagerrommet (tidligere spisestue) i 2. etasje, som nå er integrert med butikken via spiraltrapp.

## ! Innvendig > Svingtrapp i butikklokale [Gå til side](#)

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

Trinn er slitte

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i butikk [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.  
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Mindre riss og sprekker vil ofte forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

## ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er flere synlige skruerull i platene som ikke er forsegleet og plater er av eldre dato.

## ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.









## ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## KOMBINERT BOLIG OG BUTIKKBYGG - DIGERNESHUSET



### Byggeår

1929

### Kommentar

Huset er oppført i perioden 1929/1930 ifølge eier.

### Anvendelse

Bolig og forretning

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, men veldig spesiell utforming - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene, men har nå betydelig med vedlikeholsetterslep utvendig.

### Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Overbygg på inngangsparti
1999	Modernisering	Nye vinduer og ny takteking
2007	Modernisering	Nye vinduer i 2. et. og i 1. etg.
2025	Ombygging	Ny innmat i sikringsskap

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra. Taket er besiktiget fra arkvinduer, takvindu og bakken. Snøfangere er montert. Taket omlagt av byggmester Inge Kolås AS i ca. 1999.

Dagens eier har montert kobberband på møne i senere tid for og forhindre ytterligere mosevekst.

På tårn og trappetilbygg sør er det montert takpapp og takshingel.

Årstall: 1999

Kilde: Andre opplysninger: Alder på arkvinduer

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Decra-tekkingen har kraftig mosevekst som bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.

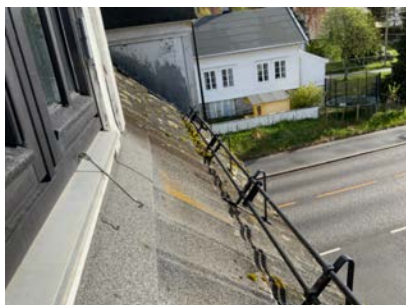
#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tidspunkt for utskiftning av teking og beslag på tårnet nærmer seg. Taket må rengjøres for mose og veistøv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres snarest, øker risikoen for redusert levetid på taktekingen og mulige fuktskader som følge av slitasje og mosevekst.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Snøfangere og takstige er montert.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra 1999, ført ned på bakken ved grunnmur.

På sider og front av takarker er det montert galvaniserte metallplater/beslag som er malte.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er fulle med rusk/slam og siler over taknedløp er delvis tiltetta og må renskes.

Malingsslitte beslag på arker og på beslag på tårnet.

På tårn er det begynnende råteskade på vinduslister og trelister opp mot taket, som må vedlikeholdes/skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og siler bør renses for å sikre god vannavledning og unngå vannskader på bygningen.

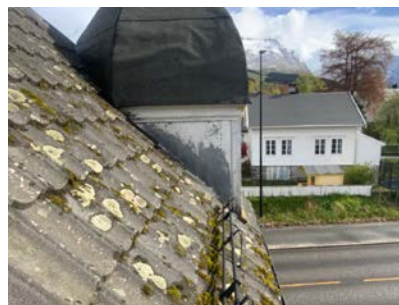
Malingsslitte beslag på arker og tårn bør males eller skiftes for å forhindre rust og videre forringelse, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Begynnende råteskader på vinduslister og trelister på tårnet må utbedres eller skiftes i nær fremtid for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på konstruksjonen.

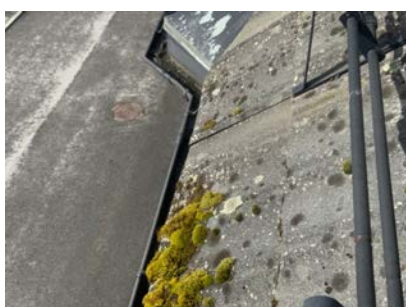
Kostnadsestimatet gjelder rens av takrenner ved bruk av lift og utbedring/vedlikehold av listverk på tårn. Vedlikehold, mosefjerning av takteking samt skrapping og maling av fasade/beslag inngår under takteking og yttervegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader på listverk på tårn



Takrenner må renskes

## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene består av uisolert stående tømmerkonstruksjon/stavhus og er kledd med liggende bordkledning fra byggeår, som mest sannsynlig er malt med linoljemaling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen, som mest sannsynlig å være malt med linoljemaling, er svært malingslitt og bør skrapes og males i nær fremtid for å beskytte treverket mot videre forvitring og skader.

Det er erfart at det kan være utfordrende å få maling til å sitte godt på linoljemalt kledning. Det bør derfor vurderes om kledningen bør skiftes, spesielt siden det er dårlig lufting bak kledningen og veggene er uisolerte.

Vannstokk er veldig værslitt, ligger nær bakken/fortau og det kan ikke utelukkes råteskader på denne, da den er ganske fuktutsatt.

Ut fra at det må gjøres vedlikehold på fasaden omgående, har takstmann vurdert konstruksjonene eller tilstanden på ytterkledningen til TG3.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen bør skrapes og males snarest for å beskytte treverket mot videre forvitring, råte og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av kledning, spesielt på grunn av dårlig lufting, slitt vannstokk og uisolerte vegger. Samtidig kan etterisolering vurderes, noe som også kan gi mulighet for støyredukerende tiltak.

Vi anbefaler og monterer beslag ned mot fortau over vannstokk.

Manglende tiltak vil medføre økt risiko for omfattende råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder rengjøring, skraping og maling av fasaden samt oppsetting av lettstillas, som også kan benyttes til å rense takrenner og fjerne mose fra taket.

Utskifting av kledning og etterisolering av hele huset utvendig vil medføre betydelig høyere kostnader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## TG 3 Veggkonstruksjon inngangsparti

### Beskrivelse

Veggene på overbygg på inngangsparti er fra 1976 er av uisolert bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning og teknet med takshingel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

På grunn av en lekkasje fra tekneløpet har det oppstått råteskader på kledningen på huset, samt skader nedover veggen i tilknytning til inngangspartiet. Det er også skader på takteking og takrenne, og papptaket på inngangspartiet er kraftig mosegrodd.

Råteskadene er observert på kledningen og nedover veggen ved inngangspartiet. Det kan ikke utelukkes at det også er råteskader inne i veggen på dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Skadene må utbedres, inkludert utskifting av råteskadet kledning, fjerning av mose på taket samt reparasjon av takteking og takrenne.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Uisolert mot kaldtloft som er åpent og uten gulv.  
Skråhimlinger er også i hovedsak uisolerte, Etterisolert på tårnværelse følge eier.

Som en kuriositet er raften mot vest bygd lavere for og tilfredstille et byggekrav/klage fra en nabo da huset ble bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

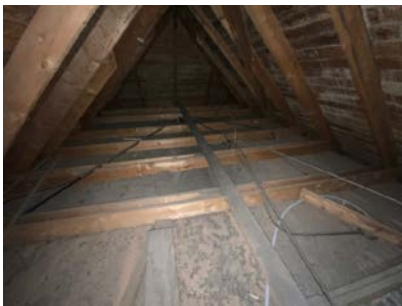
Takkonstruksjonen er i hovedsak uisolert, noe som medfører betydelig varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers i takkonstruksjonen for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.  
Manglende isolasjon medfører økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte sidehengsla trevinduer med 2-lags glass og utenpåliggende sprosser fra 1999 i 3. etg. i arker.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduyene er værslitte utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer sammen med fasade/kledning bør rengjøres, skrapes og males for å hindre videre forvitring og råteskader.

Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for kostbare reparasjoner på sikt.



## 1 TG 2 Velux takvinduer

### Beskrivelse

Bygningen har tre lakkerte Velux trevinduer med 2-lags glass i trappegang, badet og i tårnværelset.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er sprekke i lakken i nedkant av vinduskarm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vi anbefaler rengjøring av takvinduer samt utbedring av sprekker i lakken og treverket.

Det bør også kontrolleres og eventuelt etterstrammes beslagskruer for å hindre utetthet, som kan føre til fuktskader og oppfuktning av underliggende konstruksjon.



## TG 2 Vinduer i 1. og 2. etg.

### Beskrivelse

Bygningen har i 1. og 2. malte toppsving trevinduer med 2-lags støyduserende glass og utenpåliggende sprosser fra 2007.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Behov for utvendig vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utvendig vedlikehold/maling og utbedring av sprekker i treverket for å hindre videre forringelse.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Vinduer i trappegang

### Beskrivelse

I trappegang er det malte trevinduer med koblet glass, hammerglass ytterst. Kobla vindu også i repos til kjelleretasje.

**Årstall:** 1976

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Kittingen på vinduene har falt av og mangler flere steder. Vinduene er værslitte utvendig og har behov for vedlikehold.

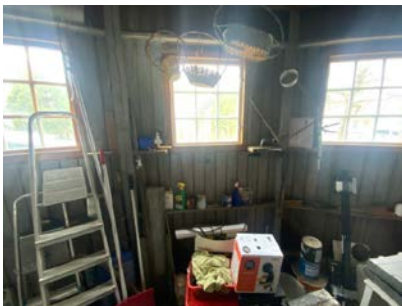
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av kitt og overflatebehandling på vinduene for å hindre ytterligere forringelse av treverket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har eik hovedytterdør og ytterdør i buikklokale. Elektrisk kodelås på hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører er ikke støysolerte

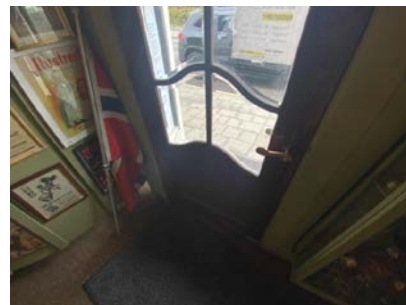
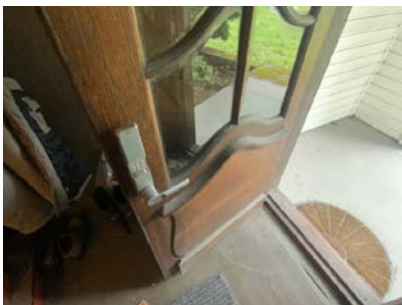
### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i bygningen.

Manglende støysolering kan medføre økt lydgjennomgang, noe som kan redusere bokomforten. Eventuell oppgradering til støysolerende dører bør vurderes for å bedre lydforholdene.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til utraget balkong med trelemmer oppå tekket gulv. Trerekkverk med profilerte spiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

- Oppkanten til døren er for liten.

Rekkverket er svært malingslitt.

Det er for liten avstand mellom kledning og dekke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert.

Det ble registrert avflasset maling på undersiden av balkongen, noe som kan tyde på utett eller dårlig tekking.

## Konsekvens/tiltak

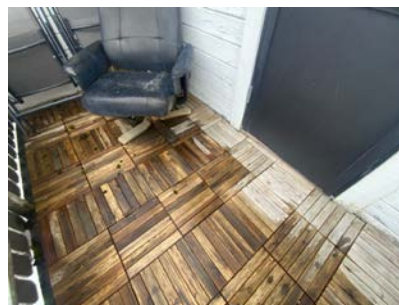
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, samt øke oppkanten til døren for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt malingslitt rekkverk bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og råteskader.

Avstanden mellom kledning og dekke bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid på tekkingen er passert og det er spor etter lekkasje, bør det vurderes utskifting eller ytterligere undersøkelser for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen ligger tett inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da boligen ligger inntil E39 og det opplyses derfor om at det er en del trafikkstøy fra denne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrensede muligheter for å redusere trafikkstøyen ytterligere i et så gammelt hus, men eksisterende støyreducerende tiltak er montert i form av støyreducerende glass i 1. og 2.

Vedvarende støy kan påvirke bokomfort og innemiljø.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

I leiligheten i 2. etg. er det gulvbelegg i stue og teppeflis i trappegang. Veggene er i hovedsak i malte veggplater (en delvegg tapetsert). Innvendige tak har malte strukket malerpapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på den strukkede malerpappen i stuen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Skadet malerpapp i stuen bør utbedres eller skiftes for å sikre et tilfredsstillende estetisk uttrykk og forhindre ytterligere forringelse av overflaten. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## 1 TG 2 Overflater i 3. etg.

### Beskrivelse

3. etasje er veggene med tapet på soverom, eikepanel/langlopanel i tårnværelse på vegg/skråtak og malt originalpanel i trappegang. Innvendige tak i soverom har malt, strukket malerpapp, og malte trepanel/MDT-panel i trappegang. På gulv ligger det teppeflis oppå tregulv.

### Vurdering av avvik:

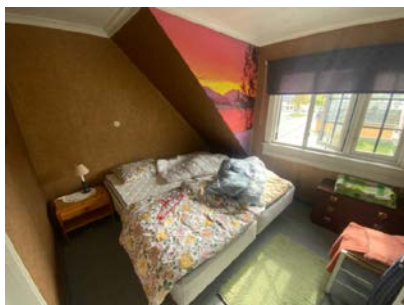
- Det er påvist andre avvik:

Falmet eldre maling i trappegang

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å male trappegangen på nytt for å utbedre falmet maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere estetisk forringelse og redusert inntrykk av vedlikehold.



## 1 TG 2 Overflater i 1. etg./butikk

### Beskrivelse

I butikklokalet er det teppeflis på tregulv. Veggene har malt trepanel med plassbygde hyller og reoler langs alle vegger. Innvendige tak har trepanel, og på dette er det festet kunststoff stilfasettplater.

I 2. etasje er det laminat på gulv, eldre tapet på vegger og lakkerte finerplater i himling.

I felles trappegang er det malt tregulv i entreen og teppeflis på repos. Langlopanel og finerplater på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte og utidsmessige overflater i entreen og i lagerrommet (tidligere spisestue) i 2. etasje, som nå er integrert med butikken via spiraltrapp.

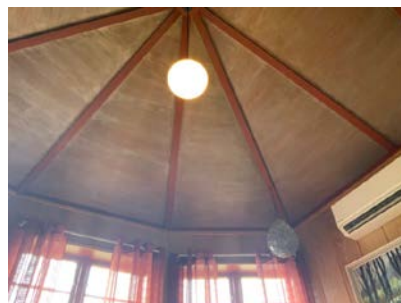
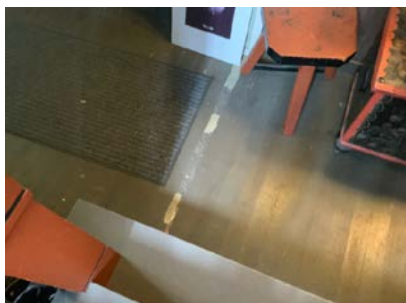
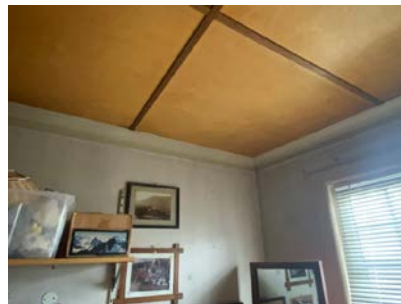
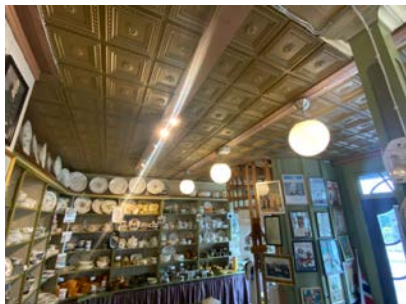
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men på grunn av alder og slitasje på overflater i enkelte rom anbefales det å oppgradere eller utbedre overflater etter behov eller ønske.

Dette vil redusere forringelse og bidra til et bedre verdi på eiendommen på lang sikt.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår med stubbloftsleire i bjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 2. etasje:

I stue er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet, og på kjøkken ca. 5 mm gjennom hele rommet.

### I 3. etasje:

I trappegang ble det målt høydeforskjell på 20 mm over 2 meter. I soverom sør ble det målt 20 mm skjevhet gjennom hele rommet.

I 1. etasje ble det ikke foretatt målinger, men gulvene ble visuelt registrert som noe skjeve. Årsaken til at det ikke ble foretatt målinger i 1. etasje bør oppgis.

### Konsekvens/tiltak

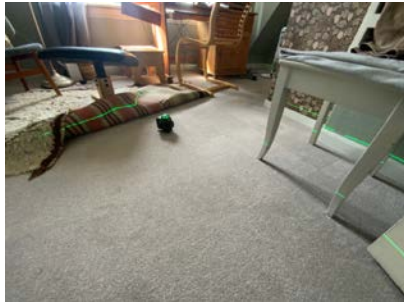
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i gulvene dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av skjevheter kan være utfordringer ved legging av nye gulv, samt redusert komfort og funksjonalitet. Kostnadsestimatet gjelder enkel oppretting i enkelte rom; fullstendig oppretting vil bli betydelig dyrere, spesielt i et så gammelt hus.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

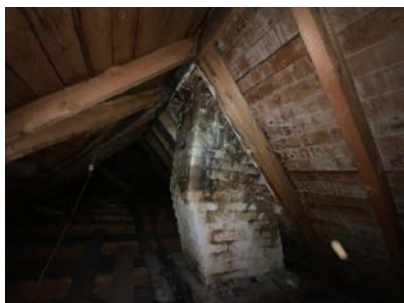
# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør ned til vedovn stue i 1. etg. Sist tilsyn utført i 2019 og feiing i 2014



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

I grovkjeller er det gulv av betong og synlige betongvegger/mur mot terreng, derfor er hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Delevegger i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleren fremstod som tørr ved befaringen.

Huseier opplyser at råteskaden på delevæggen skyldes en tidligere lekkasje i forbindelse med inngangstrappen, som pågikk over noen år. Etter utbedring av lekkasjen er forholdene forbedret.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør utbedres råteskadet treverk på delevegg, samt vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fukt- og råteskader, som kan medføre forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av råteskadet del på delevegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

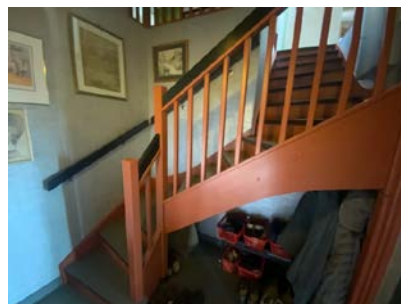
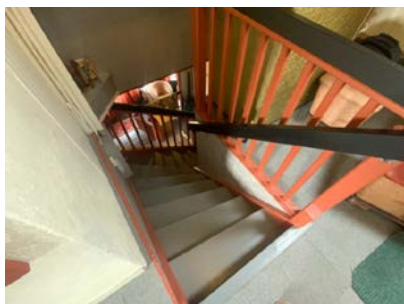


Råteskade på lettskillevegg

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har "ny" malt vinklet tretrapp opp til 3. etg. Kjøkken ble i forbindelse med montering av Strynetrappen gjort mindre for og få plass.



## TG 1 Innvendige trapp til 2. etg.

### Beskrivelse

Fra 1. etasje til 2. etasje er det en todelt, forseggjort original tretrapp. Trappen er malt og har et stort repos/mellomparti.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Svingtrapp i butikkløkke

### Beskrivelse

I butikkløkket er det satt inn en lakkert sving tretrapp, opp til lagerrom i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

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

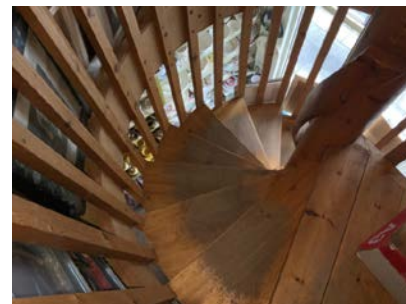
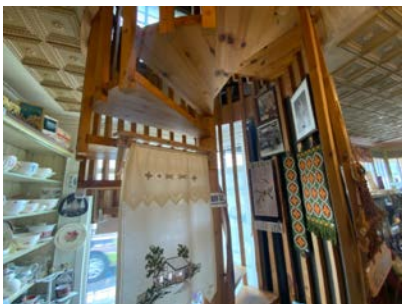
Trinn er slitte

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen bør pusses opp eller rehabiliteres for å utbedre slitasjen på trinnene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen er foreslått fredet av riksantikvaren, men noe formelt fredningsvedtak er ikke kjent for huseier.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Det aktuelle rommet er et uinnredet kjellerrom som benyttes som vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plast skyllekar. Veggene er av mur/betong, og gulvet er ubehandlet betong.

Vaskekjelleren kan ikke sammenlignes med et moderne vaskerom/våtrom. Det er verken membran på gulv eller vegger, og det er en gammel støpejernsluk uten klemring i gulvet.

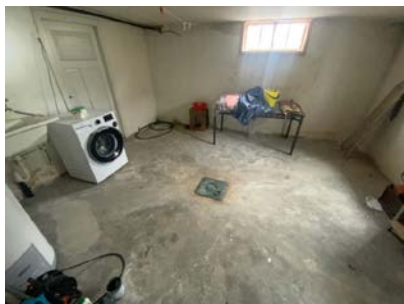
##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### KJELLER > VASKEKJELLER

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen i form av fuktskader på trepanel og manglende tettesjikt. Det er også bare synlige murvegger i rommet, foruten på delevegger.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Vaskekjeller kan ikke sammenlignes med moderne vaskerom/ våtrom. Her er det ikke membran på gulv/ vegger, og det er gammelt støpejernsluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele våtrommet må renoveres, kostnadsestimatet er tatt med under våtrom generelt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i 3. etg. har usikker alder, men ble oppgradert tidlig på 2000 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 i egenregi av huseier.

Gulv med overflate av våtromsbelegg på tregulv uten varmekabel. Panelovn på vegg.

Vegger med overflate med tynne baderomspanel på vegger og skråtak og malt himling.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har tynne rehab. baderomspanel/plater på vegger og skråtak, den flate delen av taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere synlige skruehull i platene som ikke er forseglet og plater er av eldre dato.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Skruehull bør forsegles for å hindre fuktinntrengning ved vannsøl.

Eldre plater kan ha redusert levetid og bør vurderes skiftet for å redusere risiko for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er flatt gulv med 0 fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/belegg ved dørterskelen er ca 20 mm.

Det ble registrert motfall på gulvet mot innredning og hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert betydelig knirk i undergulvet, og gulvet gir etter, blant annet foran toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av undergulvet for å redusere knirk og ettergivende gulv, spesielt foran toalettet, for å unngå videre forringelse og redusert komfort.

Manglende fall til sluk og motfall bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Estimatet gjelder oppretting av gulv og etablere fall med nytt våtromsbelegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



10 mm motfall



## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, noe som medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. For å redusere risikoen bør det vurderes å skifte ut tettesjiktet.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering via ventil i takvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner pga. Pipe ligger mot dusjhjørnet.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist indikasjoner på fukt ved overflatemåling, bør det tas høyde for at skjulte skader ikke kan utelukkes når hulltaking ikke er mulig. Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er økt usikkerhet rundt tilstanden i tilstøtende konstruksjoner, og eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med våtromsplater og malte MDF-plater på vegger, belegg på gulv, og innvendig tak med malt originalpanel. Rommet har gulvtoalett, vaskeservant og speil, samt avtrekk via veggventil (naturlig avtrekk). Rommet ble oppgradert fr noen år siden.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, med varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

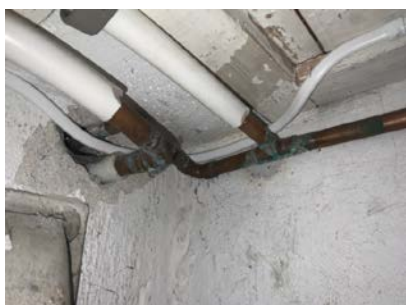
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendig avløpsrør over kjellergulv er av eldre støpejern. Bunnledninger er av eldre betongrør, ifølge eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Det er påregnelig at man må skifte bunnledninger og avløpsrør.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

En bør vurdere og montere romventillator med filter og varmegjennviner i enkelte rom/deler i huset.

## 1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2011 og i trappegang fra 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## 1 TG 2 Varmepumpe i butikk

### Beskrivelse

I bruksbutikken er det montert en over 20 år gammel luft til luft varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tilknytt strømforsyning via stikkontakt.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

El.-anlegget med ledningsnett har varierende alder. Men i kjeller er det montert nytt ledningsnett og brytere i forbindelse med at innmat i sikringsskap ble oppdatert med jordfeilautomater av Tussa installasjon AS for ca. 2 år siden.

El.-kontroll utført 22.11.2025

Elbilladder type Zaptec er montert.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Se eventuelt i boligmappe.no. Eier har opplyst i egenerklæringen Nei på dette spørsmålet.

### Inntak og sikringsskap

3. 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

Ut fra at anlegget er nylig oppgradert og det har vært utført el.-kontroll går vi ut fra at el.-anlegget er i orden.

# Tilstandsrapport



Elkontroll utført 22.11.2025



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1929, unntatt på nedsiden av huset hvor det ble gravd på 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid.

Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

### 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av sparesteinsmur/natursteinsmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

# Tilstandsrapport

Mindre riss og sprekker vil ofte forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utvendig oppgradering av mur/murpuss og overflatebehandling for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Riss og sprekker kan føre til at vann trenger inn, noe som kan gi skader på murverket over tid.

## TG 3 Grensemur

### Beskrivelse

Utenfor inngangspartiet er det en eldre støpt platting med en eldre sokkelmur/grensemur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Muren har blitt påkjørt og har en stor sprekke og platting har oppsprekninger.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres ny platting og murkant for å utbedre skadene etter påkjørsel og sprekke-dannelser.

Det anbefales å vurdere dette i sammenheng med eventuell fornyelse av dreneringen på denne siden av huset, for å redusere risiko for ytterligere skader og sikre konstruksjonens stabilitet, da det tilrås masseutsifting.

Kostnadsestimatet gjelder ny platting og kantmur.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader, redusert stabilitet og mulig forverring av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrående terreng med betongsteinsbelagte fortau på to av 4 sider.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

På 80-tallet ble det lagt nye utvendige avløpsrør på nedsiden av huset og det ble da lagt nye utvendig avløp. Bunnledning i huset er av betong ifølge gitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

## TG 1 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det er kun en egen liten biloppstillingsplass. Det er innregulert en opparbeidelse av gangvei som skal hete Dogata.



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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor.

Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Avvik i branncelleinnndeling bør kan en vurdere mot butikklokalet, men vil bli ganske krevende og eventuelt utføre for å sikre at bygget oppfyller dagens krav til brannsikkerhet, og dermed redusere risikoen for spredning av brann og ivareta liv og helse. Bygget er godkjent slik det er bygget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

293 m<sup>2</sup>/293 m<sup>2</sup>

*Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset:*  
Trapperom, 4 Gang, Toalettrom, 2 Lagerrom,  
Vaskekjeller, Entré, Butikklokale/Samleriet, Stue,  
Kjøkken, Spisestue, Bad, 3 Soverom, 3 Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

2 800 000

## Konklusjon markedsverdi

2 800 000

## Markedsvurdering

Til info er blir det omsatt leiligheter i eldre bygg i Ørsta sentrum for mellom kr. 8.168,- og kr. 31.429,- Videre blir eldre boliger typisk omsatt for mellom kr. 13.309,- og ca. kr. 26.000. Jfr. sammenlignbare salg nedenfor av boliger, tomannsboliger og leiligheter i sentrum.

Basert på at det på denne boligen eller leiligheten også tilhører et butikklokale som kan leies ut, har takstmann ut fra beregnet nedskreven teknisk verdi valg å legge markedspris på denne eiendommen i øvre intervall for oppnådde m2 pris for tilsvarende eldre leiligheter i Ørsta Sentrum. Dvs. på kr. 25.454,- pr./m2 for selve leiligheten i 2. og 3. etg. på ca. 110 m2 som den disponerer i dag.

Da det er begrenset etterspørsel for leie av næringslokaler i Ørsta Sentrum, har takstmann kun lag til grunn dagens leie på kr. 3.400,- pr. måned som bidrag som verdiøkende effekt for eiendommen.

(Til info vil en på denne leieinntekten etter skatt 22% dekke rente og avdrag på ett lån på mellom 300-400.000,- med 5,5% rente i 25 år)

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vikegata 38 B ,6150 ØRSTA 85 m <sup>2</sup> 1939 2 sov	01-12-2022	2 200 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>27 059</b>
2 Kyrkjegata 38 ,6150 ØRSTA 100 m <sup>2</sup> 1902 3 sov	26-03-2025	2 700 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>26 471</b>
3 Gamlevegen 4 ,6153 ØRSTA 139 m <sup>2</sup> 1928 3 sov	07-06-2022	3 650 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>24 101</b>
4 Webjørn Svendsen-gata 6 ,6150 ØRSTA 86 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	20-04-2020	1 590 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>18 023</b>
5 Vikegata 4 ,6150 ØRSTA 176 m <sup>2</sup> 1929 2 sov	06-07-2023	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>16 477</b>
6 Vikegeila 8 ,6150 ØRSTA 265 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	22-10-2025	3 700 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>13 309</b>
7 Webjørn Svendsen-gata 16 ,6150 ØRSTA 202 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	06-05-2021	2 015 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>8 168</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	8 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

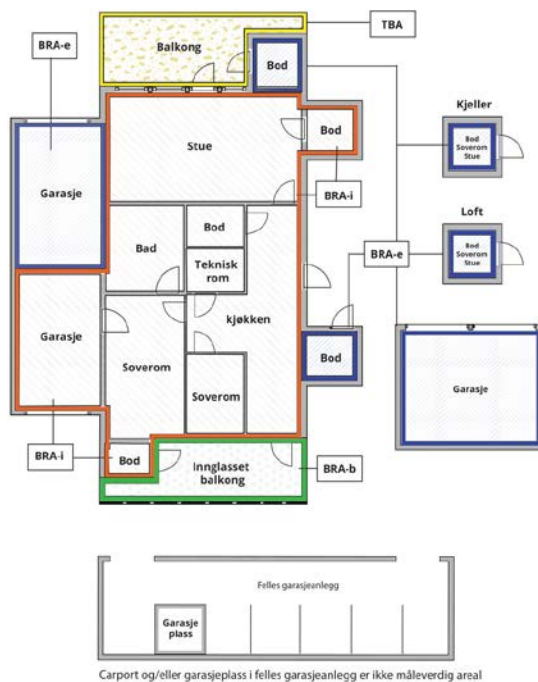
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

## Kombinert bolig og butikkbygg - Digerneshuset

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	80			80			80
1. Etasje og butikklokale	85			85	3		85
2. Etasje	80			80	4		80
3. Etasje	48			48		17	65
Kryploft							
<b>SUM</b>	<b>293</b>				<b>7</b>	<b>17</b>	<b>310</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>293</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, toalettrom, vaskekjeller, lagerrom, lagerrom 2/kålkjeller		
1. Etasje og butikklokale	Entré leilighet/butikklokale, trapperom/repos, butikklokale/samleriet		
2. Etasje	Trappegang, stue, kjøkken, spisestue/omgjort til butikklokale		
3. Etasje	Trappgang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3/tårnværelse, raftekott/bod, kott 2, kott 3		
Kryploft			

### Kommentar

I arealet for 1. etg. har jeg medtatt arealet på mellometasje/repos i trappegang på ca. 6 m<sup>2</sup>  
Leiligheten i 2. etg. uten arealet som butikken disponerer er på 80 m<sup>2</sup> - ca. 18 m<sup>2</sup> = 62 m<sup>2</sup> + arealet i 3. etg. på ca. 48 m<sup>2</sup>. Totalt ca. 110 m<sup>2</sup> BRAI

Kryploft har ikke utlagt gulv og derfor ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Grunnet utforming på huset med tårn og mange sprang og vinkler er bygget vanskelig å måle nøyaktig spesielt i 3. etg. med ulik høyde på skråtaka.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus. Tegninger av tilbygg/inngangsparti vest fra 1976 ble fremvist og er det eneste som er i bygningsarkivet.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, da huset er bygget før 1965, fyrst då kom det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Bygningen er registrert som butikk/forretningsbygning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elanlegg er oppgradert og elbilladder er montert. Se egenerklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Martin Furseth	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	44		0	210.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kyrkjegata 35

#### Hjemmelshaver

Furseth Martin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen/Digerneshuset er "Signalbygget" i Ørsta og ligger like inntil E39 gjennom Ørsta sentrum. Eiendommen har bruktbuikk/næringslokale på gateplan. Leilighet i 2. og 3. etg. Lagerrom og toalett i grovkjeller.

### Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig veg/sidegate, med kun en liten biloppstillingsplass på egen grunn nedom huset pluss offentlig parkering på nabogrunn.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til forettingsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, offentlig hellelagt fortau og en liten gruset biloppstillingsplass på nedsiden av huset. Tujaplanter mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser. (Ikke kontrollert av takstmann.)

Bygget er foreslått fredet av fylkeskommunen.

Dagens butikklokale er utleid til bruktbuikken Samleriet med månedlig leie på kr. 3.400,- pr måned. (Leieforholdet kan videreføres om ønskelig av kjøper.)

Det var en jordskiftesak ang Dovegen i 2024.

### Historie - korleis huset vart til

Tekst er henta fra hjemmesiden til huset [https://www.dirnes.net/digerneshuset/Digerneshuset\\_HIST.html](https://www.dirnes.net/digerneshuset/Digerneshuset_HIST.html)

"Tidleg på 1900-talet gjekk det ein veg frå hovudbruket på Svendsengarden (Mellegarden), på skrå nedover til sjøen og den kaia som vart kalla "Plagå". Vegen var ein viktig veg for garden, tidlegare omtala som "kaivegen" eller "sjøvegen", men seinare kom han til å bli kalla "Dogata".

I juni 1929 var det registrert eit skøyte til Signy Digernes på ei hustomt ved den denne gata, ein parsell av tomta til Odin Johansen, far til Signy. Eigeiendomen fekk tildelt bruksnr 44 av gard nr 14. Den same hausten vart Digerneshuset bygt, og Rasmus Digernes stod sjølv for både idé og oppføring. Huset vart bygt av ståande tømmerstavar med utvendig liggjande vestlands-kledning. Ørsta Avis skreiv i august 1929 at bygninga «ser ut til å pynte godt opp i landskapet». Huset vart, og er framleis, eit av dei mest særmerkte i Ørsta, med både tårn og karnapp, og det er ikkje tvil om at Rasmus hadde henta ideane til huset frå tida (1911-1917) då han arbeidde som snekkar og husbyggjar i Amerika.

Huset stend i dag om lag slik som då det vart bygt. Den einaste vesentlege endringa som er blitt gjort, er oppføring i 1976 av eit vindfang ved inngangsdøra på nordsida (privatinngangen). I 2018 vart det innvendig bygt ny, tidsmessig trapp frå andre til tredje høgda. Huset inneheld forretningslokale i 1. etasje og leilighet i 2. og 3. etasje med stove, kjøkken, 2 soverom og bad.

Rasmus førte byggjerekneskap, og det ser ut til at huset kosta nær på kr 16.000 medrekna eigeninnsats og byggekostnadar for åra 1929 og 1930.

I byggjeperioden kom det til ein tvist mellom Rasmus Digernes og næraste grannen som meinte at høgda på huset var ulovleg. Saka vart sendt til fylkesmannen og vidare til departementet, og Rasmus fekk påbod om å stanse arbeidet. Rasmus heldt likevel fram med byggjinga, men endra takhallinga på nordsida slik at rafta vart senka omlag ein halv meter, og difor er huset i dag «skeivt». Det må nemnast at klaga frå grannen ikkje førde fram.

Etter kvart som huset vart ferdig, tok grannane til å lure på korleis Rasmus skulle ordne seg når han skulle på eit "nødvendig ærend". Ved "Dogata" nedanfor huset hadde dei andre utedoa sine, og Rasmus Digernes hadde gløymt å byggje utedo på si tomt! Men det kom snart for ein dag at Rasmus, som ein av dei første i Ørsta, hadde installert nymotens vassklosett i kjellaren på huset sitt!"

## Forsikring

<b>Selskap</b> Frende	<b>Avtalenr</b> 3174917	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2026	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart og reguleringsplan	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger av overbygd inngangsparti	22.09.1976	Fremvist, øvrige plantegninger finnes ikke i bygningsarkivet	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal info.	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	Rapport ferdigstilt etter korrektur fra kunde. Jfr e-post

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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.~~

Oppdragsnr.: 12285-1610

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 47 av 49

- 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 ren 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.

- 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 boligomsetningen. 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/ZC1094>

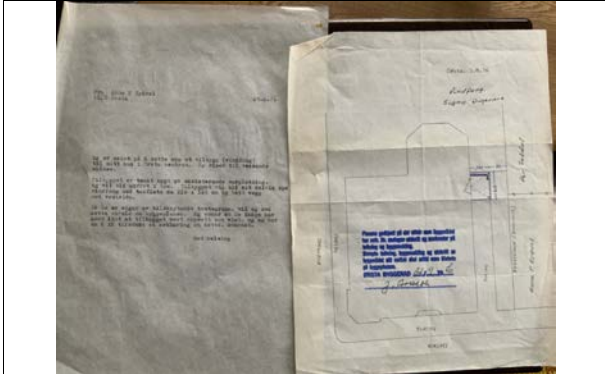
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

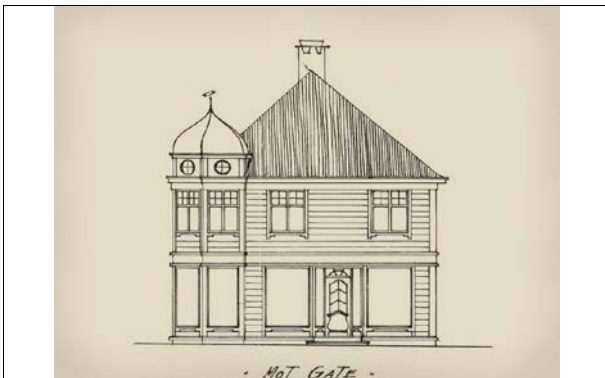
## Andre bilder



Bilde av byggemelding til bygg inngangsparti fra 1976



Originale fasadetegninger



Originale fasadetegninger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0159/24	
Selger 1 navn	
Martin Furseth	
Gateadresse	
Kyrkjegata 35	
Poststed	Postnr
ØRSTA	6150
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1976
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	138 77 04

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MF

1

Document reference: 3-0159/24

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MF

2

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Forretningslokale i første etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Samleriet v/Jostein O. Mo

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

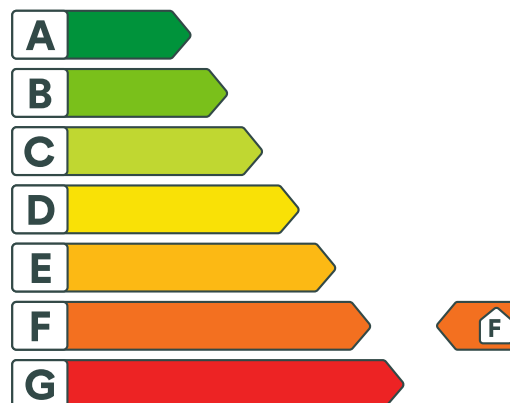
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Furseth	d9ea84a06aa49367e8ce 421a0b6ac19b8b3781bf	28.05.2026 10:13:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0159/24

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



Adresse <b>Kyrkjegata 35, 6150 ØRSTA</b>	
Dato for energimerking <b>03.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-306915</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>179802856</b>
Gårdsnummer <b>14</b>	Bruksnummer <b>44</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseiningsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1930</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>293,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>293,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**304,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**325,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**95 442 kWh**



## Kyrkjegata 35, 6150 ØRSTA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kyrkjegata 35, 6150 ØRSTA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

##### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 varmelementer 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg

## Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Beregning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Örnska, 5.8.16

Vindfang.  
Signy Digeranis

TORREHJÖD

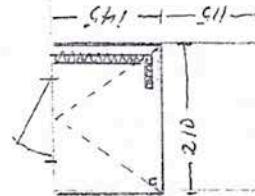
TORTRÄY

Planens godkännt på det villår som byggrådet har sett. Nr. godkännt utskrift og motneder på teikning og byggesending.

Stampa teikning, byggesending og utskrift av byggrådet sitt vedtak skal alltid vere tilstede på byggeplassen.

ØRSTA BYGGERAD 22. 9. 10.

J. Arsen



Hil. Toldal

TORTRÄY

BYGGERAD (BYGGING)

Anne P. Krossen

TORTRÄY

RIKSVET



Ørsta kommune

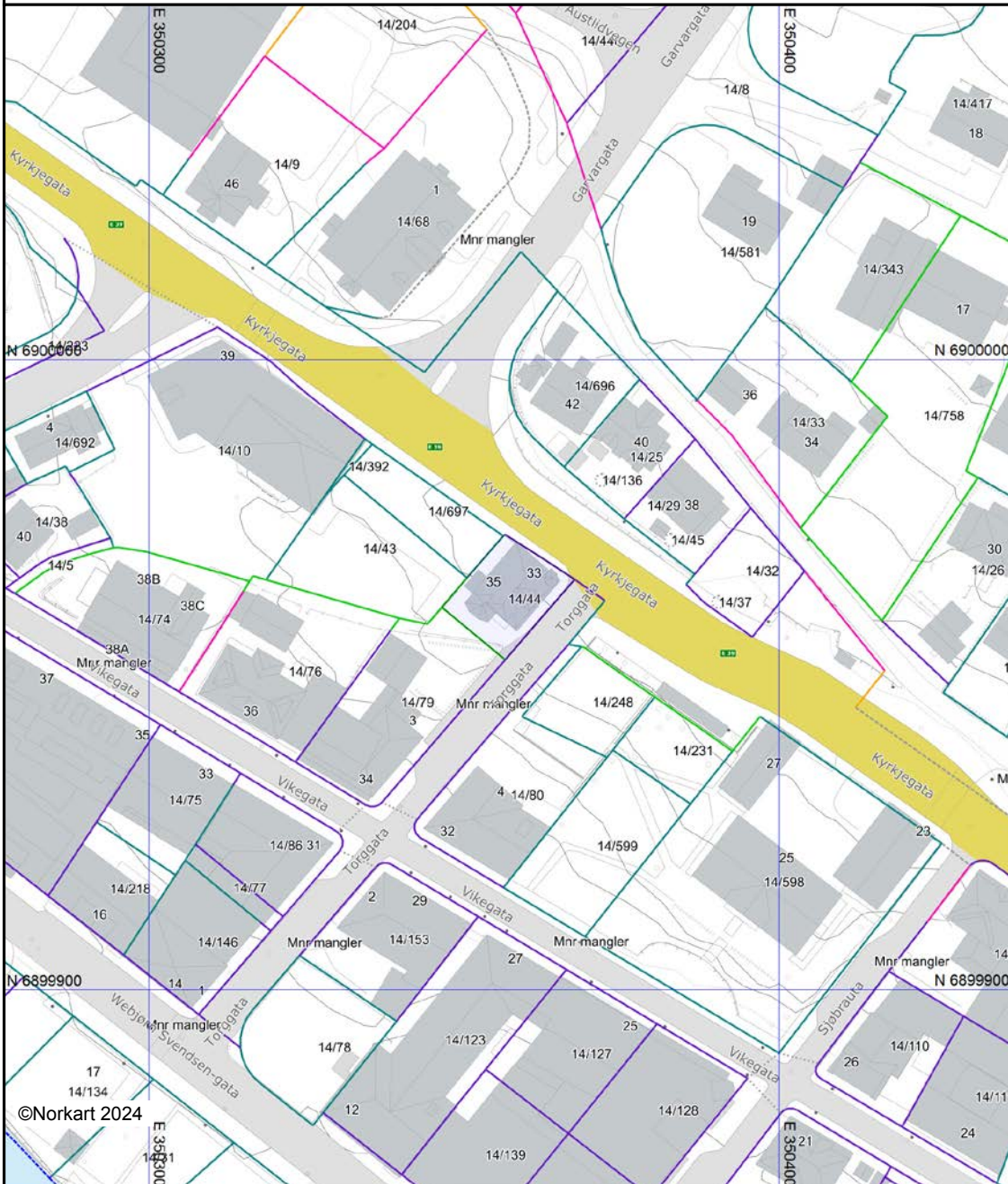
# Grunnkart

Eiendom: 14/44  
Adresse: Kyrkjegata 33  
Dato: 21.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                       |                     |
|---|--|-----------------------|---------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpeinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpeinje veikant    | Hjelpeinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet            | Hjelpeinje punktfaste |                     |



©Norkart 2024

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



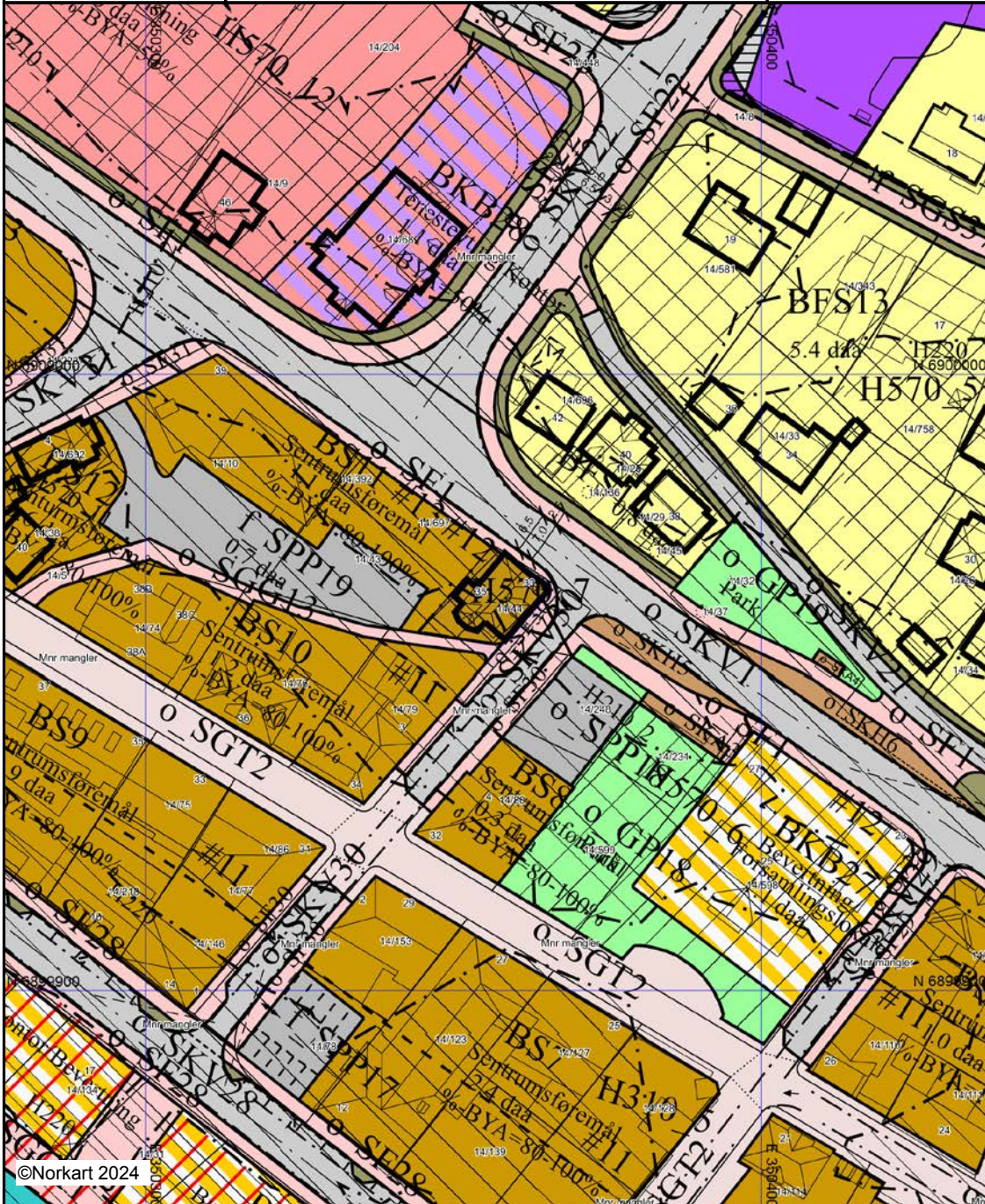
Ørsta kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/44  
Adresse: Kyrkjegata 33  
Utskriftsdato: 21.08.2024  
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

<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</b>			
	Frittliggjande småhusbuseiend		Planlagt buseiend
	Område for industri/lager		Bygningar som inngår i planen
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</b>			Bygningar som skal fjernast
	Kjøreveg		Regulert senterlinje
	Anna veggrunn		Frisiktslinje
	Gangveg		Regulert kant kjørebane
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</b>			Regulert parkeringsfelt
	Frisiktsone ved veg		Regulert fotgjengarfelt
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</b>			Målelinje/avstandslinje
	Felles avkjørsel		Vegstengning / fysisk spere
<b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b>			Avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde		Utkjørsel
<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</b>		Abc	Påskrift feltnavn
	Bustader - frittliggjande småhus	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Sentrumsformål	Abc	Påskrift areal
	Undervisning	Abc	Påskrift utnytting
	Kombinert byggje- og anleggsformål	Abc	Påskrift breidde
	Bustad/tenesteyting	Abc	Påskrift plantilbehør
	Kontor/tenesteyting		
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kollektivanlegg		
	Kollektivhaldeplass		
	Parkeringsplassar		
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</b>			
	Park		
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>			
	Hamneområde i sjø		
	Småbåthamn		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyra		
<b>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)</b>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
<b>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</b>			
	Føresegningsområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Støysonegrense		
	Angittomsyngrense		
	Gjennomføringsgrense		
	Føresegnsgrense		
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast		
	Byggjegrænse		



# Områdeplan for Ørsta sentrum

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Vedtaksdato	Vedteken av:
2015009		20.06.2019	Ørsta kommunestyre
Vedtak av delområda #14-17		11.03.2020	Kommunedirektøren
Oppdatert v/motsegnhandsaming		07.12.2020	Kommunedirektøren
Mindre endring ved Velle skule		25.10.2022	Samfunnsutvalet
Mindre endring Marina terrasse		06.12.2022	Samfunnsutvalet

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2015009-01B, sist revidert 06.03.2020.

## §1. – FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis Ørsta sentrum skal utvikle seg, med utgangspunkt i utviklingsplanen «Nye koplingar i Ørsta», handsama av Ørsta kommunestyre hausten 2016. Målet er å skape eit meir urbant Ørsta sentrum, der mennesket skal få større plass i bybiletet. Fortetting, møteplassar, funksjonsfordeling og bustader i sentrum har vore sentrale tema.

## §2. – FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

### 2.1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til bestemmelsar i plan- og bygningslova med forskrifter.

### 2.2. KRAV TIL SØKNAD

I samband med søknad om tiltak skal det leggst fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m. Materialbruk og fargeval på offentleg tilgjengelege uteareal skal vere i samsvar med kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. For område merka BFS gjeld berre alminnelege krav til søknad.

### 2.3. UTBYGGINGSAVTALE

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

### 2.4. VEGETASJON

Eksisterande tre som skal bevarast (jf. plankartet) kan ikkje fjernast med mindre dei er til fare for omgjevningane. Tre med større høgd enn 5 m og stammediameter større enn 0,2 m kan heller ikkje fellast utan etter løyve frå kommunen.

### 2.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

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

## 2.6. KRAV TIL TILKNYTING TIL FJERNVARMEANLEGG

Med heimel i § 27-5 i Plan- og bygningslova vert alle nye bygningar innafor område omfatta av konsesjon for fjernvarmeanlegg pålagt tilknytingsplikt. Tilknytingsplikta gjeld ikkje bygningar som ikkje er tiltenkt varig opphald og som ikkje skal ha oppvarmingssystem. Siktemålet er at alle nye bustader/bygg innafor konsesjonsområdet skal knytast til fjernvarmeanlegget dersom dette vert etablert med tilstrekkeleg kapasitet. For bygningar som ligg slik til at dei ikkje kan forsynast på ein økonomisk forsvarleg måte, kan konsesjonshavaren søkje om fritak for leveringsplikta. Konsesjonshavaren skal ha høve til å kome med merknader til alle byggesaker innanfor konsesjonsområdet.

## 2.7. HØGDERESTRIKSJONAR KRING FLYPLASSEN

Planområdet ligg innanfor innflygingsplanet kring flyplassen. Avstanden til planet gjer at det ikkje har direkte konsekvensar for bygg eller anlegg. Særskilte lysanlegg som kan ha innverknad på innflygingsruter skal likevel avklarast med Avinor/Lufftartilsynet.

## §3. KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN

Det er krav om detaljreguleringsplan for område merka **H810\_1, 2, 3, 4, 5 og 6** før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan likevel gjerast etter samråd med kommunen.

Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i områdeplanen. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgd og takform, grep i høve estetikk (juridisk bindande illustrasjonar), leikeareal, uteareal, avkøyrsløse og trafikk- og gangareal kring bygningane.

Krav om detaljreguleringsplan for H810\_3 vert uløyst dersom det på område f\_SPP14 eller BKB19 skal kunne byggast kjøpesenter, forretning eller liknande føremål. Reguleringsplanen skal avklare rammer for byggeområde, arealføremål som kan inngå i bygget m.v. Detaljreguleringsplanen skal også avklare om det skal takast omsyn til arealbehov for ei mogleg cruisehamn sitt landareal.

## §4. –AREALBRUK

### 4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg

##### Estetikk

Ved planlegging av tiltak skal ein vektlegge arkitektoniske kvalitetar og gode materialval, og det skal takast omsyn til dei naturgjevne og bygde omgjevnadane. Det skal leggjast fram skisser for utforming og materialval i førehandskonferansen med kommunen.

##### Fasader

På arbeids- og publikumsbygg skal fasader mot offentleg veg eller plass utformast med min. 30% vindauge i 1. etasje, og min 15% vindauge i overliggande etasjar med forretningsføremål. Vindauge i første etasje skal ikkje dekkast til med innvendig avskjerming i form av reklameplakatar, lause veggjar eller reolar. Vindauge kan likevel avskjermast dersom dei vert nytta til utstillingar.

Innanfor område merka **#13** (illustrert med blå linje i kartutsnittet til nedanfor) skal fasadane sin hovudfarge vere kvit/lys jf. «den kvite byen» omtala i utviklingsplanen. Det kan nyttast tre, betong, stein eller plater, i tillegg til glas, jf. avsnittet over. Mindre flater/bygningsdelar kan ha avvikande farge, men desse skal ikkje dominere framfor hovudfargen.

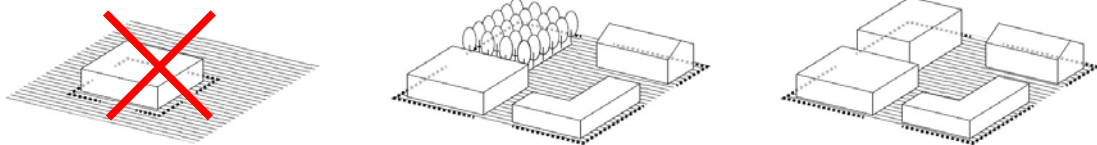


Figur 1 - område #13 – «den kvite byen»

### Byggjegranser og plassering av bygg

Bygg skal plasserast mot tilgrensande vegar/fortau og ikkje midt på byggeområdet, jf. illustrasjonane under. Ev. parkering på tomt kan løysast mellom bygningar eller under bakken. Føremålet er å styrke dei urbane kvalitetane i sentrumsområdet, og hindre at parkerte bilar og asfaltflater dominerer bybildet.

Der det ikkje er vist byggjegrænse, kan bygg plasserast i føremålsgrensa. Bygget si hovudfasade skal ligge mot offentleg veg/fortau eller plass, og maksimalt 2 m frå føremålsgrensa. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samanheng med fortauet.



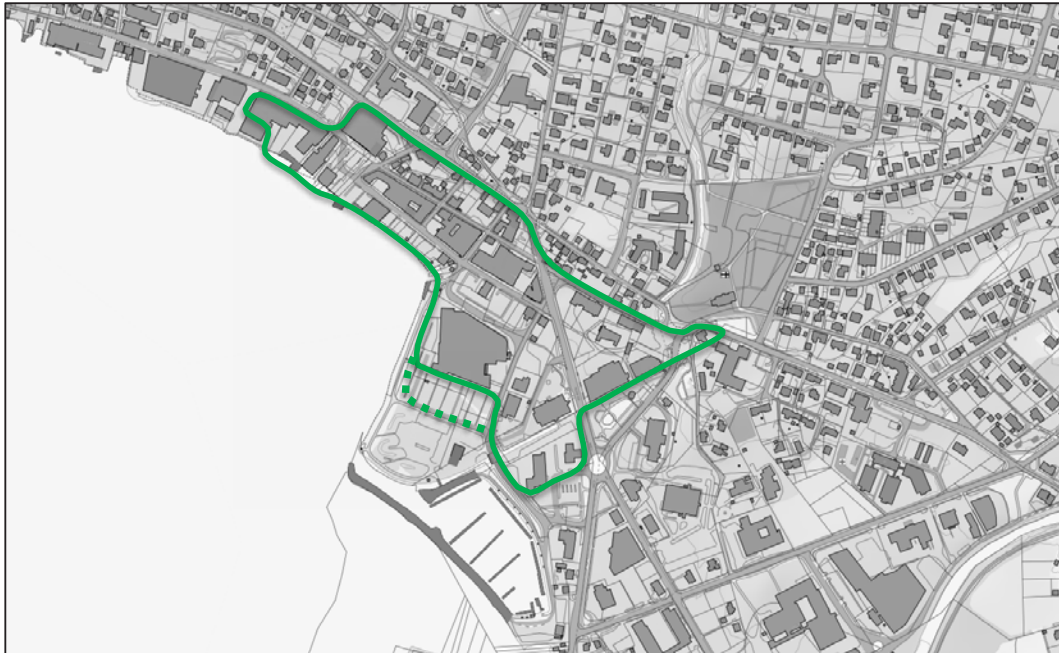
III. Tegnestuen FELT

### Detaljhandelssone

Innanfor område merka #12 (illustrert med grøn heiltrekt strek i kartutsnittet under) kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Området som er markert med grøn stipla strek er framtidig utvidingsmoglegheit for detaljhandelssona.

Utanfor område #12 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m<sup>2</sup> jf. regional delplan for attraktive byar og tettstadar.

I etasje med inngang frå gateplan kan det berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet innanfor området #12. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen, med unntak av i dei områda som er spesifiserte i §4.1.6.



### **Parkeringsbestemmelsar**

Langtidsparkering knytt til bygg skal i hovudsak løysast gjennom parkeringskjellar og/eller på felles parkeringsplassar jf. §4.2.13. Korttidsparkering kan løysast på bakken på eiga tomt. Det er stilt krav til parkeringskjellar for tre område jf. område #7 og #9, samt BKB6.

<b>Føremål</b>	<b>min. tal p-plassar</b>	<b>min. tal sykkelparkering</b>
<b>Bustad</b>		
Bueining i BFS- og BKS-områda ≤ 2 rom	1 pr. eining	
Bueining i BFS- og BKS-områda ≥ 3 rom	2 pr. eining	
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≤2 rom	0,5 pr. eining	1 pr. eining
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≥3 rom	1 pr. eining	1 pr. eining
<b>Arbeids- og publikumsbygg*</b>		
Forretning, kontor, tenesteyting m.m.	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA	Tilsvarande 25% av tal p-plassar
Hotell	2/3 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Anna overnatting	1 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Beverting	1 plass pr. åtte sitjeplassar	1 plass pr. åtte sitjeplassar
Barnehagar	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringing	Oppstilling for 1/3 av barnetalet
Barneskule og ungdomsskule	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringing	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Vidaregåande skule og vaksenopplæring	1 plass pr. tilsett pluss 1 plass pr. fem elevar	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Alders- og sjukeheim og andre institusjonar	1 plass pr. sengjeplass	Tilsvarande 25% av tal p-plassar

Forsamlingslokale	Min. 1 plass pr. 30 sitjeplassar, maks. 1 plass pr. 10 sitjeplassar	Tilsvarande 25% av tal p-plassar
-------------------	---	----------------------------------

\*min. 5% av p-plassane skal vere HC-tilpassa

I staden for å etablere eigne parkeringsplassar i samsvar med minimumskrava ovanfor, kan tiltakshavar og kommunen inngå avtale om at tiltakshavar betalar ein sum til kommunen for opparbeiding av offentlege parkeringsplassar (frikjøp). Kommunen fastset satsar for frikjøpsordninga.

Det skal ikkje gjevast frådrag for «historiske parkeringsplassar» som ikkje er frikjøpte tidlegare i det talet parkeringsplassar eit byggjetiltak utløyser. Tidlegare frikjøpte plassar skal ikkje betalast på ny.

I området markert med #11 i plankartet (raud stipla strek i kartutsnittet nedanfor) er det fritak for parkeringskrav knytt til areal med arbeids- og publikumsføremål. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell over. I lokale som er gjennomgåande mellom Vikegata og Webjørn Svendsengata, er det fritak for 50% av arealet.



### **Leik og uteopphaldsareal**

- Alle bueiningar skal ha tilgang til eigna leike- og uteopphaldsareal. Dette kan vere fellesareal for fleire bueiningar/eigedomar, privat uteopphaldsareal eller ein kombinasjon av dei to. Der det innanfor tilfredsstillande avstand er tilgang på eigna offentlege parkar eller byrom, kan dette takast omsyn til ved dimensjonering av areala.
- Det bør vere sol på deler av arealet ved vårjamndøger klokka 15.00
- Fellesareal skal vere opparbeidde med minimum sitjegruppe, sandkasse og eitt leikeapparat

- Leik- og uteopphaldsareal skal ha tilfredstillande støynivå jf. T-1442, samt tilfredsstillande luftkvalitet.

#### 4.1.2 Bustad – frittliggjande småhus (BFS1-4, BFS11-12, BFS15-16):

	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
Bustadhus (BFS 1-4, 11-12 og 15)	maks%BYA=30%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Bustadhus (BFS16)	maks%BYA=40%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Garasje – alt. 1	maks BYA= 50 m <sup>2</sup>	maks 4,0 m	maks 3,0 m
Garasje – alt. 2**	maks BYA= 50 m <sup>2</sup>	maks 6,0 m	maks 4,5 m

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

\*\*Der terrenget gjer det naudsynt kan kommunen godkjenne underetasje.

Garasje skal plasserast min. 5m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

#### 4.1.3 Bustad – Frittliggjande småhus (BFS5-10, BFS13-14) – verneområde

Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen og nye bygg jf. §5.6. Kwart nytt bygg skal tilpassast dei omkringliggjande bygga, i samråd med fylkeskonservatoren.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

#### 4.1.4 Bustad – Konsentrerte småhus (BKS1):

I område merka BKS1 kan det førast opp horisontal- og/eller vertikaldelte konsentrerte småhus i rekke med inntil 20 einingar totalt.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKS1	Bustad - konsentrert	maks%BYA=50%	maks 8 m	9 m
	- Parkering skal etablerast innanfor føremålsgransene. Det kan etablerast carport/garasjar for deler av parkeringsbehovet. - Innanfor området skal det setjast av min. 200 m <sup>2</sup> til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m <sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.5 Bustad – Blokker (BBB1)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBB1	Bustad - blokker	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		

-	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_6)</b> - Området er utsett for ras jf. §5.1.1. - Innenfor området skal det setjast av min. 200 m <sup>2</sup> til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m <sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedomen jf. <b>§5.6.</b>
---	---

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.6 Sentrumsføremål (BS)

I områda BS1-16 kan det etablerast forretning, kontor, offentleg/privat tenesteyting, forsamlingslokale, administrasjon, overnatting, bevertning, og bustad. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. I område merka **#12** kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BS1-4	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 12 m	6-11 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BS5, 7, 9,	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate,	6-18 m over Webjørn Svendsen gate,
			maks 15 m over Vikegata	6-15 m over Vikegata
Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. <b>§5.6.</b>				
Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.				
BS16	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
			maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BS6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 15	6-12 m
			I område merka <b>#10</b> (ved BS13) kan det etablerast balkong til andre og tredje etasje. Balkong må vere festa på fasaden, og kan ikkje understøttast på torgområdet.	
Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. <b>§5.6.</b>				

Det kan etablerast bustad på bakkeplan i BS11 og den delen av BS6 som vender mot Kyrkjegata, jf. unntak til #12.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

\*\*\*Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte siktlinje mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsatt side av vegen.

#### 4.1.7 Kjøpesenter (BKJ1)

I område BKJ1 kan det etablerast kjøpesenter med forretning og bevertning, samt fellesfunksjonar som garderober, kantine, kontor osv. Opplistinga er ikkje uttømande.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKJ1	Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4)</li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for å betre kommunikasjon med dei øvrige sentrumsområda, «opne fasader» og juridisk bindande illustrasjonar for estetikk.</li> <li>- I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> <li>- Det er stilt rekkefølgekrev til opparbeiding av o_ST2 og del av o_SGT2 jf. §6</li> </ul>			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.8 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BOP1 og 2	Tenesteyting	maks%BYA=60%	maks 15 m over Dalevegen  maks 18 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen	6-15 m over Dalevegen  6-15 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen
	- I området BOP1 og 2 kan det oppførast bygning for offentleg eller privat tenesteyting med institusjon, legesenter, samt kontor og bustader med tenestebase knytt til offentleg tenesteyting. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.			
BOP3	Tenesteyting	maks%BYA=100%	maks 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
	- I området BOP3 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med t.d. fysioterapeut, kiropraktor, treningssenter. Lista er ikkje uttømande.			

BOP4	Tenesteyting	maks%BYA=50%	maks 9 m	8 m
	- I området BOP4 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med bustader med tenestebase, med tilhøyrande fellesfunksjonar og kontor. - Deler av området er utsett for ras jf. §5.1.1.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.9 Barnehage (BHH)

- a) I området BBH-1 kan det oppførast bygningar for barnehage med tilhøyrande uteareal.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBH1	Barnehage	maks%BYA=30%	maks 15 m	6-11 m
	- Parkering skal løysast på f_SPP2.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.10 Undervisning (BU)

- a) I område merka BU kan det oppførast bygningar for undervisning.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BU1 (Velle skule)	Undervisning	%BYA= 20-50%	maks. 18 m	maks. 15 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU1. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BU2 (VGS)	Undervisning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU2 skal løysast på f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). Ein mindre del av parkeringsbehovet løysast på eiga tomt.			
BU3 (VGS)	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU3 skal løysast på f_SPP2.			
BU4 (Møre FHS)	Undervisning og internat	maks%BYA=50%	maks. 15 m	6-11 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU4. - I tilknytning til skuledrifta kan det etablerast internat. - Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.
- c) Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før utbygging av BU2 og BU3, jf. område H810\_1.

#### 4.1.11 Kyrkje/anna religionsutøving (BR1)

I område merka BR1 kan det etablerast kyrkje eller andre bygg for religionsutøving med tilhøyrande anlegg. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eksisterande bygg jf. §5.6.

#### 4.1.12 Forsamlingslokale (BFL)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BFL1	Forsamlingslokale	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- I området BFL1 kan det oppførast bygning for forsamlingslokale; kulturhus, bibliotek, kino, konferanse og kiosk/bevertning. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. - I tillegg til ev. parkering på eiga tomt har BFL1 parkering på felles parkeringsplass – f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området knytt til ny vidaregåande skule, jf. §3 (H810_1)			
BFL2	Forsamlingslokale	maks%BYA=100%	maks 15 m	6-11 m
	- I område BFL2 kan det etablerast forsamlingslokale for utleige, kunstutstillingar, konsertar og liknande.			
BFL3	Forsamlingslokale - bedehus	maks%BYA=40%	maks 15 m	6-11 m
	- I området BFL3 kan det etablerast forsamlingslokale/bedehus.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- d) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.13 Administrasjon (BAD)

I område BAD1 kan det etablerast rådhus med brannstasjon.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAD1	Rådhus og brannstasjon	maks%BYA=80%	maks 18 m over Dalevegen	6-18 m over Dalevegen

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.14 Anna tenesteyting (BAT)

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan for utbygging på området BAT1, jf. §3 (H810\_1). Arealet skal vere del av utbygginga av ny vidaregåande skule – enten som del av skulen,

som del av kulturhuset eller andre aktuelle føremål knytt til desse funksjonane. Endeleg arealbruk og rammer for bygg skal avklarast i detaljreguleringsplanen.

#### 4.1.15 Hotell/overnatting (BH)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BH1	Hotell	maks%BYA=60%	maks 18 m	6-18 m
	- I området BH1 kan det oppførast bygningar for hotell, bevertning og konferanse. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla - Parkering og vareinntak skal løysast på eiga tomt.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.16 Bevertning (BB)

I området BB1 kan det etablerast kafè, resturant eller liknande på flytande konstruksjon. Heile/deler av konstruksjonen kan ha tak, men det kan ikkje byggast i meir enn ein etasje.

Arealet kan knytast opp mot småbåtføremålet VS2, ved t.d. å etablere gjestebrygge.

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før arealet kan utbyggast jf. §3 (H810\_5).

#### 4.1.17 Bensinstasjon (BV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BV1	Bensinstasjon	maks%BYA=70%	maks. 7 m	maks. 6 m
	- I området BV1 kan det oppførast bygning for bensinstasjon med tilhøyrande anlegg.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.18 Idrettsanlegg (BIA1)

I område BIA1 kan det etablerast idrettsanlegg jf. reguleringsplanen for Velle og idrettsparkområdet (RTK-0109.A) med tilhøyrande føresegn.

#### 4.1.19 Avløpsanlegg (BAV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAV1	Avløpsanlegg	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 10 m
	- I område BAV1 kan det etablerast bygg for kloakkrenseanlegg med tilhøyrande anlegg. - Den ubebygde delen av arealet skal ha parkmessig opparbeiding i samanheng med Vikeparken o_GP14)			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

**4.1.20 Småbåtanlegg – landdelen (BSB)**

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BSB1	Småbåtanlegg - landdel	maks BRA=50 m <sup>2</sup> pr. nausteining	maks. 6,5 m	maks. 5 m
	- Området BSB1 kan nyttast til køyrevegar, gangvegar og parkeringsplass. Området merka #1 kan nyttast til oppstilling av båtar, og det kan førast opp naust/lagerbygg for båtar og utstyr.			
BSB2 og 3	Småbåtanlegg - landdel	maks%BYA=50%	maks. 9 m	maks. 8 m
	- Områda BSB 2 og 3 kan nyttast til klubbhus/servicebygg, parkering og andre fellesfunksjonar for hamna.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

**4.1.21 Naust (BUN)**

I område merka BUN1 og BUN2 kan det førast opp naust for lager av båtar, båthustyr og fiskereiskap. Naust kan ikkje innreist til varig opphald.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BUN1	Naust	maks BRA=40 m <sup>2</sup> pr. naust	maks. 5,5 m	jf. pkt. c) nedanfor
BUN2	Naust	maks%BYA=50%	maks. 6,5 m	jf. pkt. c) nedanfor

\*Alle høgder skal reknast frå golvnivå i naustet

- Nausta kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), altan, utkraging, karnapp, pipe, leveggjar, store vindaug eller andre element som ikkje samsvarar med naustet sin funksjon.
- Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)
- Det skal nyttast saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, mørk eller matt fargeverknad.
- I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattningar, stampar eller hageflekkar.
- Konstruksjonar under kote 2,80 skal dimensjonierast og utformast for å tole påkjenningar ved stormflo.
- Rampar/båtopptrekk kan utførast i armert betong, men det må settast ned t.d. naturstein mellom opptrekka for å bryte inntrykket av ei samanhengande betongplate. Steinen må ha ein avstand frå nausta for å ivareta moglegheit for uhindra ferdsle.

**4.1.22 Sento – sjøbad (BAS)**

I området BAS1 kan det etablerast flytande konstruksjon med basseng, samt bygg for fasilitetar knytt til føremålet.

**4.1.23 Kombinerte byggje- og anleggspåremål (BKB)**

Dei kombinerte føremåla kan nyttast i samsvar med føremåla som er spesifisert for det enkelte delområde. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

I område merka #12 kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKB1	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
BKB2	Bustad/forretning/ tenesteyting/bevertning	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB3	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB4	Forretning/kontor/ tenesteyting/ bensinstasjon	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB5	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
BKB6	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor/ parkering	maks%BYA=100%	Bunde gjennom illustrasjonar 1-2, datert 08.2.2022.	
	<p>- Det skal etablerast min. 10 offentlege (offentleg tilgjengelege) parkeringsplassar for langtidsparkering med bakgrunn i behov for parkering for kollektivterminal. Offentlege parkeringsplasser skal vere skilta og oppmerka.</p> <p>- Det skal etablerast parkering utvending og innomhus i kombinasjon på bakkeplan.</p> <p>- Bygg skal byggjast med volum, form og høgder som vist i <u>juridisk bindande vedlegg 1 (volumkontur med fargelagtfunksjonsdeling og kotehøgder), datert 08.2.2022</u>, vist til sist i denne føresegna. Det er tillate med etappevis utbygging. Ved avslutning av dei einskilde etappane må bygga likevel kunne framstå som sjølvstendige bygg/volum med omsyn til funksjon og estetikk. Dette må dokumenterast i fasadeopprikk og visualisering ved søknad om rammeløyve.</p> <p>- Det er tillate med slike avvik frå byggegrenser og høgder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heistårn, tekniske installasjonar, rekkverk og liknande kan bryte byggehøgda med inntil 1,2 m. Rekkverk skal være transparent.</li> <li>• Balkongar kan bryte byggegrensa med inntil 2 m.</li> </ul> <p>- Areal mot offentlig formål som ikkje nyttast til bygg eller fellesfunksjonar og skal opparbeidast som del av det tilgrensande offentlege formålet.</p> <p>- Felles uteområde for bustader skal ligge på dekke over forretning/parkering, mellom dei to bustadvoluma. Heile flata skal opparbeidast som park med</p>			

	<p>opphaldsareal, leikeområde og gangsoner. Flata skal være knytt saman med offentlig areal via utvendig trapp, men universelt utforma samband skal løysast t.d. med rampe eller innvendig heis. Uteareal/leik, trapp og heis skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader. Leikearealet kan plasserast som vist i vedlegg til planomtalen og skal vere minst 200 m<sup>2</sup>, og innehalde minimum benk, sandkasse og eitt leikeapparat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkareal, gangveg og fortau innanfor område <b>H450_1</b> og <b>H430_1</b> skal vere opparbeidd før første byggesteg av bygget vert teke i bruk.</li> <li>- Plassering og utforming av avkøyrslar og varelevering med naudsynte frisiktsoner må dokumenterast ved søknad om rammeløyve.</li> <li>- Det skal vere tilkomst til SPP26 over f_SPP28.</li> <li>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</li> </ul>			
BKB7	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_2)			
BKB8	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_2)			
BKB9	Går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentlig ettersyn			
BKB10	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
BKB11	Bustad/forretning/ kontor/bevertning/ tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det gjeld egne vernebestemmelsar for eigedomen jf. §5.6.</li> <li>- Før eller samstundes med første søknadspåttige tiltak på eksisterande bygg, må den delen av tilbygg vist med linesymbol som føresett fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.</li> </ul>			
BKB12	Næring/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 5 m	maks. 4 m
BKB13	Bustad/forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB14	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB15	Forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-12 m

	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB16	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB17	Bustad/Forretning/ tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB18	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	<p>- I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</p> <p>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>			
BKB19	Bustad/tenesteyting/ kontor/hotell/ overnatting/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_3)</p> <p>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</p> <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p> <p>Etasjehøgde i første etasje skal ha tilstrekkeleg høgde til å kunne etablere forretningslokale, jf. §4.1.1 om framtidig utviding av detaljhandelssona.</p>			
BKB20	Bustad/Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4)</p> <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p>			
BKB21	Bustad/tenesteyting/ bevertning	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 7,5 m
BKB22	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
BKB23	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

BKB24	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB25	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB26	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB27	Beverning/ forsamlingslokale	Verneområde		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I område BKB27 kan det etablerast bevertning (kafè, restaurant o.l.) og/eller forsamlingslokale med uteservering.</li> <li>- Det gjeld egne vernebestemmelsar for bygget jf. <b>§5.6.</b></li> </ul>			
BKB28	Tenesteyting/kontor**	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
	Det gjeld egne vernebestemmelsar for bygget jf. <b>§5.6.</b>			
BKB29	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
			maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BKB30	Bustad/tenesteyting/ kontor/næring	maks%BYA=60%	maks. 12 m over Kyrkjegata	maks. 12 m over Kyrkjegata
	<p>Det gjeld egne vernebestemmelsar for eigedomen jf. <b>§5.6.</b></p> <p>Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>			

BKB31	Tenesteyting/næring	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
BKB32	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng, dersom ikkje anna er spesifisert

\*\* Det gjeld eigne vernebestemmelser jf. §5.6.

\*\*\*Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte sikteline mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsett side av vegen.

#### 4.1.24 Bygge- og anleggsmål kombinert med andre hovudmål

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAA1	Forretning/kontor/ kollektivanlegg	maks%BYA=100%	maks. 9 m	maks. 7 m
	På området kan det oppførast eit bygg som inneheld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Venterom for passasjerar og kvilerom for sjåførar</li> <li>- Forretning i form av kiosk, og andre funksjonar som naturleg høyrer inn under drifta av terminalområdet</li> <li>- Som del av kontorføremålet inngår taxisentral</li> </ul>			
BAA2	Sentrumsføremål/ parkeringshus	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate,  maks 15 m over Vikegata	6-18 m over Webjørn Svendsen gate,  6-15 m over Vikegata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ev. nedgraven underetasje, første etasje, andre etasje og heile/deler av tredje etasje kan nyttast til parkeringshus.</li> <li>- Alternativt kan alle etasjane, eller dei resterande etasjane nyttast til sentrumsføremål jf. området BS5 (§4.1.6)</li> </ul>			
BAA3	Bustad/tenesteyting/ kontor/parkeringshus	maks%BYA=100%	maks. 18 m over Strandgata	maks. 12-18 m over Strandgata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Første og andre etasje skal nyttast til parkeringshus.</li> <li>- Heile/deler av tredje etasje kan og nyttast til parkeringshus</li> <li>- Alternativt kan heile/deler av tredje etasje, samt fjerde og femte etasje nyttast til bustad/tenesteyting/kontor</li> <li>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</li> </ul>			

## 4.2. – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.2.1 Køyreveg (SKV)

Vegar merka o\_SKV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

NA-rundskriv 2015/15 er lagt til grunn for utforming og handsaming av planen.

f\_SV1 er felles for BFS5.

f\_SKV5 er felles for området B5 i RTK-0109 – Velle og idrettsparkområdet, og dei øvrige eigedomane som grensar til.

f\_SKV11 er felles for BAT1, BFL1 og BU2

f\_SKV13 er felles for BS3, BS1, BR1, BKB15, SPP12 og SPP11

f\_SKV14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f\_SKV18 er felles for tomtene i BFS11 som grensar til vegen

f\_SKV20 er felles for BKB22, BKB23, BFS10 og den tomte i BFS11 som grensar til vegen

f\_SKV24 er felles for BAA2 og BS13

f\_SKV26 er felles for BKB4 og BSB1-3

f\_SKV27 er felles for BKJ1, BKB19, BKB20, SPP14 og GP14-15

I område merka **#4, #5 og #8** kan det etablerast kantstopp for buss.

#### 4.2.2 Fortau (SF)

Fortau merka o\_SF skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f\_SF14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f\_SF33 er felles for BKB4

#### 4.2.3 Torg (ST)

Område merka ST1, 2 og 3 kan nyttast til torgområde. Areal skal opparbeidast som urbane byrom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. I ST1 og 3 kan det etablerast parkeringsplassar, men arealet skal vere fleksibelt, slik at det ligg til rette for alternativ bruk i periodar. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Ein del av kvart av områda ST1, 2 og 3 skal vere sett av for born og unge, og skal opparbeidast med sitjegrupper og leikeapparat når området vert opparbeidd.

Innanfor ST1 og 3 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

Eksisterande tre innanfor ST1 skal bevarast.

Langs fasadane i Vikegata kan det etablerast markiser over gangsonene.

#### 4.2.4 Gatetun (SGT)

Område merka SGT1 skal nyttast til gatetun med gangareal, køyresoner og opphaldsareal. Areal skal opparbeidast som urbane gaterom med t.d. møteplassar, tilplanting og møblering. Lista er ikkje uttømande.

Område merka SGT2 skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areal skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Innanfor SGT2 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles. Den delen av SGT2 som ligg i Webjørn Svendsen gate og Sjøbrauta skal utformast som «shared space-areal».

#### 4.2.5 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegar merka o\_SGS skal vere offentlege gang-/sykkelvegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f\_SGS37 er felles for BFS13 samt tilgrensande eigedomar nord for gangvegen.

#### 4.2.6 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

Område merka o\_SGG skal vere offentlege gangareal, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar/kommunen jf. krav om utbyggingsavtale. Det er ikkje føresett vintervedlikehald på o\_SGG13 (Dogata).

f\_SGG4 er felles for BKB13 og BKB14

f\_SGG5 er felles for BKB15, BR1, tilgrensande areal i BS1 samt BS3

f\_SGG9 er felles for BKJ9, BKB19 og BKB20

f\_SGG14 er felles for BKB30 og BBB1

#### 4.2.7 Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Område for anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys). Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

#### 4.2.8 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Område for anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegeterast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

#### 4.2.9 Kai (SK)

I område merka SK1 og SK2 kan det etablerast flytande molo/kai. Utbygginga kan delast i byggjetrinn. Arealet på innsida kan nyttast til småbåthamn og gjestebrygge jf. området VS2. Utsida kan nyttast til å ta i mot større båtar

#### 4.2.10 Kollektivanlegg (SKA)

Område merka SKA1-4 kan nyttast til leskur/venteskur for busstopp.

#### 4.2.11 Kollektivterminal (SKT)

a) Området skal nyttast til trafikkterminal for kollektivtrafikken. Langtidsparkering av bussar skal skje på anna areal.

b) Det skal vere einvegskøyring frå E39 og inn på område for kollektivanlegg.

#### 4.2.12 Kollektivhaldeplass (SKH)

Område merka SKH kan nyttast til busstopp.

#### 4.2.13 Parkeringsplassar (SPP)

Område merka o\_SPP kan nyttast til offentlege parkeringsplassar, og skal opparbeidast med parkeringsplassar på 2,5x5 m, med 7 m manøvreringsareal mellom radene. 5% av plassane skal vere handicap-tilpassa med mål 4,5x6 m. o\_SPP3 skal nyttast til sykkelparkering.

10 oppstillingsplassar på o\_SPP26 skal reserverast for langtidsparkering for pendlarar. Plassane skal skiltast og merkast.

Dei resterande 8 plassane på SPP26 i tillegg til éin plass på SPP28 skal vere felles for BKB16. Dette er som kompensasjon for tapte plassar på grunn av vegomlegging av o\_SKV25.

Det skal etablerast fysisk skilje mellom parkeringsplass og tilstøytande gangveg. Fysisk skilje skal vere merka visuelt og taktilt, med t.d nedsenka kantstein og liknande. Kryssingspunkt for mjuke trafikantar skal oppmerkast og skiltast.

f\_SPP1 er felles for BKB1 og BKB2  
f\_SPP2 er felles for BBH1, BU2, BU3, BFL1  
f\_SPP5 er felles for BKB4  
f\_SPP6 er felles for BAD1  
f\_SPP8 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1  
f\_SPP9 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1  
f\_SPP10 er felles for BKB14 og BKB15  
f\_SPP11 er felles for BS1 og BR1  
f\_SPP12 er felles for BKB15, BS3 og BR1  
f\_SPP14 er felles for BKJ1, BKB19 og BKB20. Det er fastsett vilkår om detaljreguleringsplan, jf. §3.  
f\_SPP15 (del av o\_SPP15) er felles for BFS8 og BFS9  
f\_SPP16 er felles for BS5  
f\_SPP17 er felles for BS7  
f\_SPP19 er felles for BS10-12  
f\_SPP20 er felles for BS15 og BS16  
f\_SPP21 er felles for BS16 og BKB29  
f\_SPP25 er felles for BBB1  
f\_SPP26 (del av o\_SPP26) er felles for BKB16  
f\_SPP28 er felles for BKB6 og BKB16

SPP22-24 er private parkeringsplassar for dei tilgrensande bustadtomtene i BFS16.  
SPP27 er privat parkering

#### **4.2.14 Parkeringshus/-anlegg (SPH)**

f\_SPH1 er felles parkeringsplass/parkeringshus for BKB31.

#### **4.2.15 Kombinerte føremål for samferdsleanlegg (SKI)**

o\_SKI1-3 er spesielt markerte fotgjengarovergangar. Overgangane skal opparbeidast slik at dei tydeleg viser at eit viktig samband for mjuke trafikantar kryssar køyrevegen. For SKI2 og 3 må det utarbeidast ein detaljert byggeplan, som skal avklarast med vegeigar i samband med handsaming etter veglova, før overgangane vert etablert.

o\_SKI4 er køyretilkomst for SPH1, offentlig gangareal i samanheng med o\_SGG12 (sjøpromenaden)

#### **4.2.16 Renovasjonsanlegg (RA)**

RA er areal avsett til nedgravd renovasjonsanlegg. Anlegga må opparbeidast i samsvar med rettleiar frå Volda og Ørsta Reinhaldsverk IKS (VØR)

### **4.3. – GRØNTSTRUKTUR**

#### **4.3.1 Turveg (GT)**

- Turveg, T, skal fungere som offentlig turveg, open for almen ferdsle.

- Turveg kan opparbeidast med grus eller fast dekke og belysning.

#### **4.3.2 Park (GP)**

o\_GP1-5 samt 9 er parkareal knytt til idretts- og utdanningsbandet i utviklingsplanen. Areal skal ha parkmessig opparbeiding med ulikeaktivitetar/aktivitetsflater (t.d. leikeapparat, ballbinge, sandvolleyballbane, sittegrupper). Deler av området kan nyttast som ein del av utearealet til den vidaregåande skulen (BU2 og 3).

o\_GP6 er del av parken som ligg i tilgrensande reguleringsplan. Eksisterande Bøketre skal bevarast.

o\_GP7 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting og sittegrupper.

o\_GP8 og 11-13 er del av Parkbandet i utviklingsplanen. Arealet skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, møblering, skulpturar, scene/paviljong osv. I GP8 kan det etablerast eige stisystem i tillegg til gangarealet som er vist i plankartet.

o\_GP14 og 15 er eksisterande Hamneparken og Vikeparken, og ligg i enden av Parkbandet i Utviklingsplanen. Parken skal legge til rette for eit breitt utval av aktivitetar for brukargrupper på tvers av generasjonar. Minimum 2 daa av området skal opparbeidast som ein områdeleikeplass. Det skal nyttast landskapsarkitekt/arkitekt ved større omformingar av arealet.

o\_GP16 er eksisterande park kring Kjempehaugen. Arealet kan tilplantast/tilsåast, men det gjeld særskilte vernebestemmelsar jf. §5.6.15

o\_GP17 skal ha parkmessig opparbeiding med btilplanting og sittegrupper.

o\_GP18 er eksisterande park kring Svendsengarden. Arealet kan tilplantast og opparbeidast som park/byrom, jf. eigen detaljert byggeplan. Det er fastsett særskilte vernebestemmelsar jf. §5.6.

o\_GP19-21 skal ha parkmessig opparbeiding med beplanting og sittegrupper.

o\_GP22 kan ha parkmessig opparbeiding, men omfattar automatisk freda kulturminne, og er bandlagt jf. §5.7.1

#### 4.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

##### 4.4.1 Friluftsområde (LF)

I områda LF1-4 er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevarast. Der kantvegetasjonen manglar bør det leggjast til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon.

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

##### 4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

I områda V1 og V2 inngår føremåla ferdslø, fiske, friluftsliv og naturområde.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

##### 4.5.2 Hamneområde i sjø (VHS)

Området VHS1 skal nyttast til trafikkområde i sjø, samt oppankring av båtar ved SK1 og 2. Innan området kan det også etablerast anlegg for forankring av anlegg i SK1 og VS2.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

##### 4.5.3 Småbåthamn sjødelen (VS)

Området VS1 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet.

Området VS2 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet. Mot den sørvestlege føremålsgrrensa kan det leggest ein større flytande molo/kai for å skjerme småbåthamna og forankre flytebryggene.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

#### **4.5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)**

Det må ikkje iverksetjast tiltak i området som reduserer elva sin kvalitet som rekreasjons- og friluftsområde. I dei område som ikkje vert nytta til tiltak/konstruksjonar knytt til offentlege parkar skal det vere kantvegetasjon jf. vassressurslova §11.

### **§5. OMSYNSSONER**

#### **5.1. FARESONER**

##### **5.1.1 Skred-/rasfare (H310)**

- I faresone H310\_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S2 (1/1000) og S3 (1/5000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.
- I faresonene H310\_2 til 4 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S3 (1/5000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

##### **5.1.2 Flaumfare**

- I faresone H320\_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse F2 (1/200) og F3 (1/1000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

#### **5.2. SIKRINGSSONER**

##### **5.2.1 Frisiktsoner (H140)**

I frisiktsoner H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

#### **5.3. STØYSONER**

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, både for anleggsfasen og driftsfasen. Målet i driftsfasen er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk. For innomhus støy nivå i bustader, skular, sjukehus og helseinstitusjonar er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h), jf. NS 8175.

Bygg med støyfølsam bruk som ligg i raud støysoner og som likevel får ei auke i støy nivå >3 dB som følgje av vegprosjektet, skal få tilbod om lokal skjerming av uteplass og/eller ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Tiltaka skal vere ferdigstilt før ny veg vert teken i bruk.

##### **5.3.1 Raud støysoner H\_210\_1**

Før utbygging av nye bygg for støyfølsame bruksføremål i sone H210\_1, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan der det er dokumentert at støykrava er imøtekomne. Dette gjeld ikkje for eksisterande bygg.

##### **5.3.2 Avvikssone H\_210\_2 (raud støysoner)**

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H210\_2, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Støynivå utanfor rom med støyfølsom bruk skal ikkje vere over  $L_{den} 70$  dB
- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge som kan opnast mot stille side. Minimum eitt soverom skal ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.

### 5.3.3 Gul støysone H220

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H220\_1, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side. Av desse skal minimum eitt soverom ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.

### Marina terrasse:

Grenseverdiar og skjermingstiltak skal vere i samsvar med rapport frå Brekke&Strand datert oktober 2022, med følgjande presisering for tiltaket:

- Alle bueiningar skal ha fasade med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB, primært som stille side. Det vert tillate for 5 bueiningar at stille side vert erstatta av dempa fasade.
- Følgjande tiltak kan verte utført for å få dempa fasade: Mot Vikøyranavegen må rekkverk vere tett utan opningar mot golv/terreng eller sidevegg. I 1.etasje må dette ha ei høgd på 1,1 meter over uteplass og 2,4 meter over Vikøyranavegen. Rekkverk i 2.etasje må vere 1,2 meter høgt relativt til overkant dekke på balkong. Takutstikk over desse balkongane i 2.etasje må ha absorbert med absorpsjonsklasse A. Absorbent bør dekke  $\geq 80\%$  av takutstikk. Ein kan eventuelt tillate andre løysingar så lenge det kan dokumenterast at støytilhøva vert ivaretekne.
- Minst 50 % av rom til støyfølsom bruk, der minst eitt soverom, i kvar bueining skal ha vindauge der støynivå er  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per bueining skal ha støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Vindu i soverom på støyutsett side og som er eksponert for sol, skal ha utvendig solskjerming.

- Saman med søknad om igangsetting skal det følgje dokumentasjon som syner at krav til innandørs og utandørs støynivå er tilfredsstillt.

#### 5.4. INFRASTRUKTURSONER (H430 OG H450)

I omsynssonene H430 og H450 er det stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding jf. §6

#### 5.5. GJENNOMFØRINGSSONE

I omsynssone H810 er det stilt krav om detaljreguleringsplan jf. §3

#### 5.6. BEVARING AV KULTURMINNE- OG KULTURMILJØ (H570)

##### 5.6.1 Fellesbestemmelsar for bevaring av bygg og bygningsmiljø

Bestemmelsane gjeld for bygg innanfor områda H570\_1-14. I tillegg kjem bestemmelsar for kvart einskilde område under i den grad det er fastsett.

- Eksisterande bygg som er viste med linje for «bygg som skal bevarast» har juridisk bindande vern, og kan ikkje rivast eller flyttast.
- Verna bygg og anlegg skal behalde si ytre hovudutforming, materialbruk, farge og bygningsdetaljar. Moderniserte delar av bygga kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Slik tilbakeføring, og eventuelle endringar av eksteriøret ut over dette (t.d. tilbygg, påbygg, endring av hovudutforming, materialbruk, detaljering og farge) skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opphavelag materialtype, dimensjon, ev. profilering og overflatebehandling vidareførast. Også høvla treoverflate skal vidareførast. Ein skal så langt råd behalde eksisterande/opphavelege material, og kan berre bytte delar som er dårlege. Dører, vindauge, panelbord, listverk o.l. som er dårlege, kan erstattast med nye delar som er nøyaktig kopi av det eksisterande/opphavelege.
- Ved utskifting av dårlege vindauge kan ein akseptere koplavindauge med kittfals for å betre isolasjonsverdien. Isolerglassvindauge vert ikkje akseptert der det frå før er- eller har vore vindauge med kittfals.
- Treoverflater må malast med tradisjonell oljemaling. Der det frå før er nytta linoljemaling bør ein nytte linoljemaling. Plasthaldig maling og beis er ikkje tillate. Eksteriøret skal anten malast med eksisterande fargesetting, eller i tidlegare fargesetting på grunnlag av skrapeprøve.
- Ved reparasjon av pussa overflater må ein nytte puss av same materialsamansetjing og styrke som den eksisterande pussa. Pussa overflater må malast med maling som er mest mogleg diffusjonsopen.
- Skilt på husfasaden skal tilpassast bygningen sitt særpreg.
- Eldre vegetasjon er verna og kan ikkje fjernast.

##### Nye bygg og oppattbygging:

- Ved oppattbygging av bygg etter brann som er markert som verneverdig kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphavelag hovudutforming, materialbruk og detaljering. Søknad om oppattbygging skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Eventuelle nybygg skal tilpassast det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering på tomt/bebyggelsesstruktur, bygningsvolumet som storleik (grunnflate og høgde), fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk og farge.
- Dersom tiltaket ikkje kan tilrådest av fylkeskonservatoren, vil det vere heimelsgrunnlag for å kunne avslå søknaden.

##### 5.6.2 H570\_1 – Simahaugen

- Området inneheld følgjande verna bygg; våningshuset (1), driftsbygningen/løa (2), smia (3) og sengjebuda (#2 – mogleg mellomalderbygning) på Larsgarden (gnr/bnr 15/5) samt bustadhuset (4) på gnr/bnr 15/932.
- Alle verneverdige bygg skal behalde si noverande plassering, med unntak av sengjebuda som kan flyttast til plasseringa som er vist med #2 i plankartet.
- På gnr/bnr 15/5 kan det etablerast garasje innan området som er merka #3. Nye bygg ut over dette skal ha ei plassering som er tilpassa kulturmiljøet, og skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Nye bygg skal vere tilpassa den verneverdige bebyggelsen på tunet når det gjeld hovudutforming, takvinklar, materialbruk, detaljering og farge.
- Dersom nokon av bygningane vert dokumentert å vere frå mellomalderen og vert erklært automatisk freda må alle bygningsmessige endringar og tiltak – både innvendig og utvendig – ut over reint vedlikehald leggjast fram for kulturminneforvaltninga for godkjenning.

### 5.6.3 H570\_2 – Odinhjørnet

- Den delen av eksisterande tilbygg som ligg utanfor byggegrensa er føresett fjerna for å etablere betre fortau og/eller betre siktilhøva langs vegen. Om det er føremålstenleg, kan heile tilbygget, som ikkje er omfatta av vern, rivast. Det kan oppførast nytt tilbygg innanfor byggegrensa føresett at det vert tilpassa bygningen sitt særpreg. Planar om nytt tilbygg skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.

### 5.6.4 H570\_3 – Frikyrkja

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.5 H570\_4-5 – Kyrkjegata

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.6 H570\_6 – Svendsengarden

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.7 H570\_7 – Digerneshuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.8 H570\_8 – Grepa-fabrikken/Kunsthuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.9 H570\_9 – Kyrkjevøren

- Eksisterande naust og landingsvøren skal bevarast som dei er. Ev. restaurering skal skje etter antikvariske retningsliner.
- Det kan etablerast promenade gjennom området som vist i plankartet under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med den verneverdige landingsvøren og det verneverdige naustet.
- Dei øvrige delane av omsynssone H570\_9 kan nyttast i samsvar med føremålet under føresetnad av at det ikkje kjem i konflikt med omsyna knytt til kulturminna.
- Eksisterande trafo skal rivast og etablerast på ny stad.

### 5.6.10 H570\_10 – Landhandelen

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.11 H570\_11 – Brekkehuset, Liadalshuset og Brautasethuset**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.12 H570\_12 – Bruksbutikken, Møre folkehøgskule og sveitservilla**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.13 H570\_13 – Bustadmiljø Strandgata**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.14 H570\_14 – Trico-bygget**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.15 H570\_15 – Omsynssone kring Kjempahaugen**

Omsynssone **H570\_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

### **5.7. BANDLEGGINGSSONE**

#### **5.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

Areal innan omsynssone **H730\_1-2** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

### **5.8. FØRESEGNOMRÅDE**

- **#1** er område der det kan etablerast naust/lager eller oppstilling for båtar jf. §4.1.20
- **#2 og 3** er område der det kan plasserast nye bygg jf. vernebestemmelsane i §5.6.2
- **#4, 5 og 8** er område der det kan etablerast kantstopp for buss jf. §4.2.1.
- **#6** går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentleg ettersyn.
- **#7 og #9** er område med krav til parkeringskjellar
- I **#10** kan det etablerast balkong jf. §4.1.6
- **#11** er område med fritak for parkeringskrav jf. §4.1.1
- **#12** er område for detaljhandel jf. §4.1.1
- **#13** er område for «den kvite byen» jf. §4.1.1
- Dei automatisk freda kulturminna, id. 247192 og 240861, merka **#14** og **#15** er allereie tilstrekkeleg undersøkt og kan bli fjerna utan vilkår.
- Det automatisk freda kulturminnet id. 145282, merka **#16**, er allereie tilstrekkeleg undersøkt, men tidlegare innsamla prøver må daterast før tiltak i samsvar med planen kan gjennomførast.
- Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan verte fastsett.

## §6. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Leikplassar skal vere opparbeidde med min. benk/sittegruppe og to leikeapparat før bruksløyve vert gjeve, eller seinast første vekstsesong etter bruksløyve vert gjeve.
- b) Tilstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, fortau/gangveg/gangareal, grøntareal og del av offentlege plassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve på nye bygg eller ved bruksendring. Omfang og grad av opparbeiding skal avtalast med kommunen, t.d. gjennom ein utbyggingsavtale jf. §2.3
- c) Havtor Hovden plass (o\_ST2) og «shared space-arealet» i Webjørn Svendsen gate (del av SGT2) skal opparbeidast før nye bygg innanfor BKJ1 er ferdigstilt.
- d) Før det kan etablerast nye bygg i områda merka **#7 og #9** skal det opparbeidast parkeringskjellar
- e) Før SKI2 kan etablerast må kryss mellom E39 og Webjørn Svendsen-gate vere stengt.
- f) Parkareal, gangveg og fortau innanfor område H450\_1 og H430\_1 skal vere opparbeidde før første byggesteg i BKB6 vert teke i bruk.
- g) Før eller samstundes med første søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg innanfor området BKB11, må den delen av tilbygg vist med linesymbol som føresett fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.
- h) Tidlegare innsamla prøver i område merka **#16** må daterast før tiltak i samsvar med planen i dette området kan gjennomførast.
- i) Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet.
- j) Det må utarbeidast tiltaksplan for forureina grunn ved detaljprosjektering.
- k) Tiltak som røyrrer ved Statens Vegvesen sitt veganlegg kan ikkje finne stad før det føreligg ein gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

\_\_\_\_\_  
Stein Aam  
-ordførar-

\_\_\_\_\_  
Wenche Solheim  
- rådmann-

**Vedlegg – Juridisk bindande illustrasjon: Volumkontur med fargelagt funksjonsdeling og kotehøgder utarbeidd av Bucci Arkitektur & Design AS, datert 08.2.2022:**





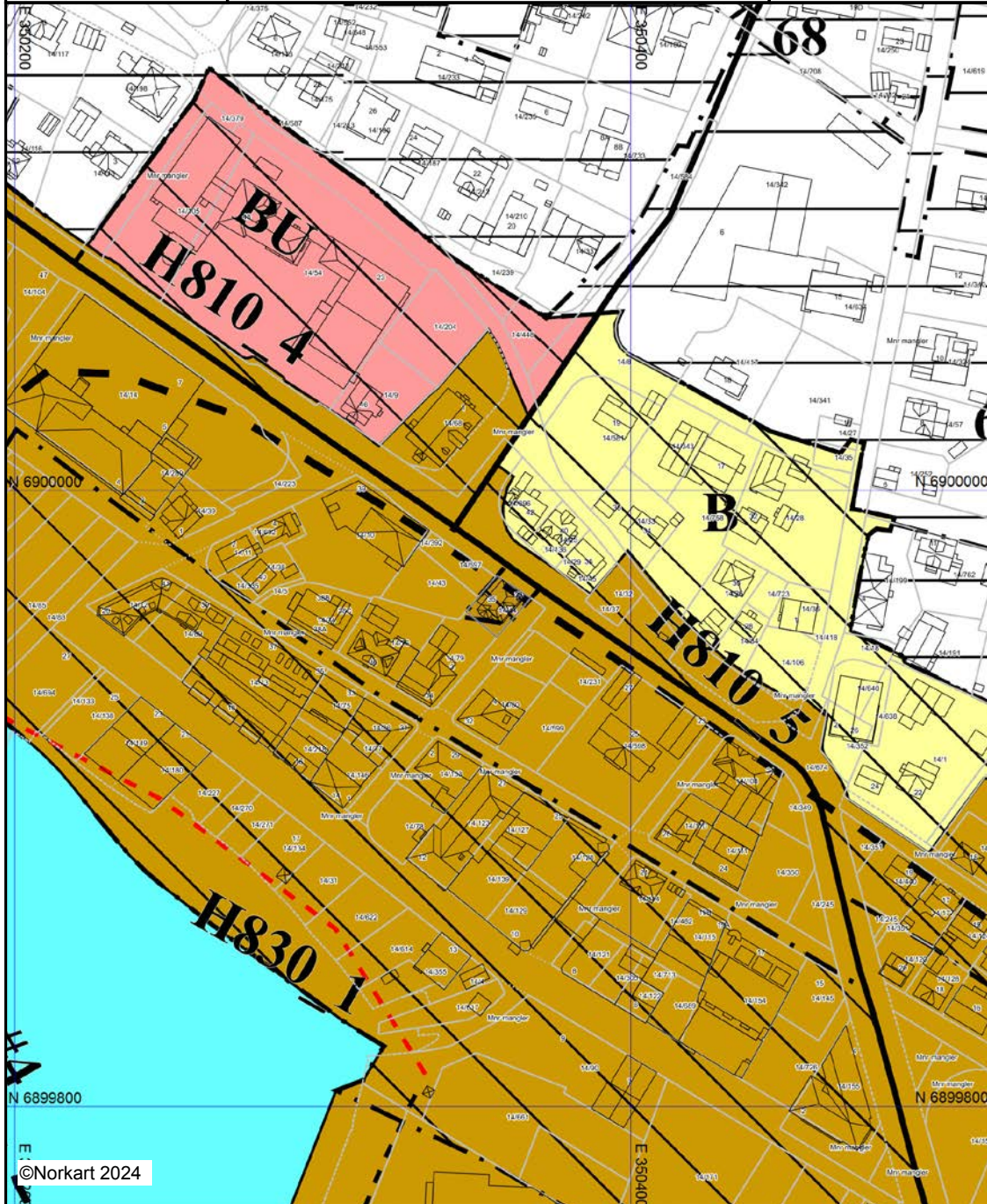
Ørsta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/44  
Adresse: Kyrkjegata 33  
Utskriftsdato: 21.08.2024  
Målestokk: 1:2000








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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
	Gjennomføringszone - Fornyelse
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kommune(del)plan - påskrift

# Vegstatuskart for eiendom 1520 - 14/44//



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.

# Nabolagsprofil

Kyrkjegata 35

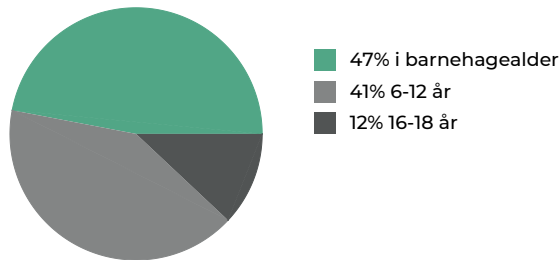
## Offentlig transport

🚏 Svendsengarden Linje 101, 342, 351	1 min 🚶 0 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	5 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 36 min 🚶

## Skoler

Velle skule (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Vikemarka skule (1-7 kl.) 279 elever, 22 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 380 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1 km
Ørsta videregående skule 350 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.8 km

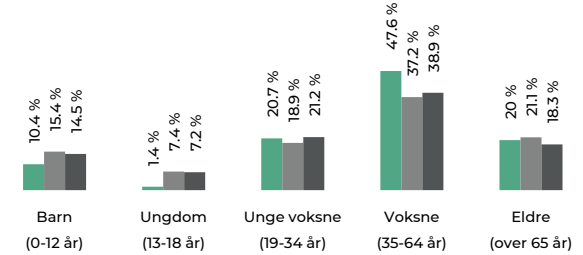
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vik	147	92
Kommune: Ørsta	10 833	5 355
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Vel barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 🚶 0.7 km
Farkvamen barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 🚶 0.8 km
Krokedalen barnehage (0-5 år) 57 barn	15 min 🚶 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Meieribyget Ørsta	5 min 🚶
Bunnpris Ørsta Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

## Sport

🏠 Møre folkehøgskule Aktivitetshall	3 min 🚶 0.2 km
🏠 Ørsta stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 🚶 0.9 km
🏠 Topp Trening Ørsta	2 min 🚶
🏠 Aktiv trening Ørsta	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

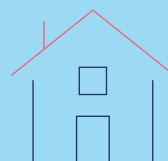
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0159/24

Adresse: Kyrkjegata 33 og 35, 0150 ØRSTA, gnr. 14, bnr. 44  
i Ørsta kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 451 30 869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)