

Hornindal- Grodås

Verslavegen 36



Salsprospekt 2026



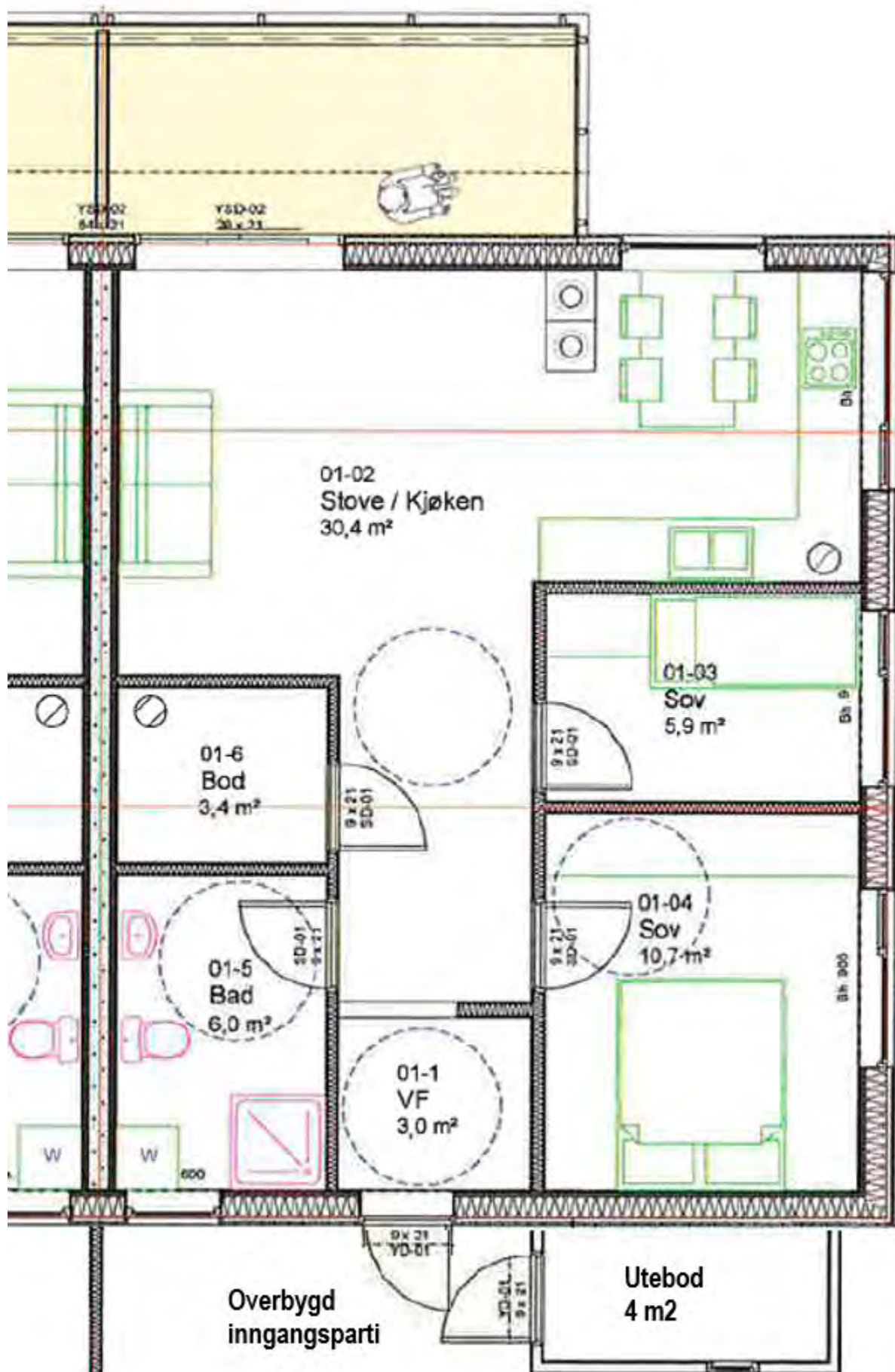
Verslavegen 36

3-roms leilegheit i 4-mansbolig. Sentrumsnært. Utsikt. Barnevennleg. Veranda.

Byggeår:	2017	Prisantydning:	2 700 000,-
Soverom:	2	Omkostningar:	68 590,-*
Bad:	1	Totalpris:	2 768 590,-*
BRA/BRA-i	71m2/ 67m2	Etasje:	Plan 2
Type:	Del av firmansbolig i sameige Slettebøen Eigarseksjonsameige		
Eigarform:	Eigarseksjon		

*Dokumentavgift i omkostningar avheng av salgspris

Plantegning leilighet. Areal kan avvike noko frå tegning.





Nøkkelinformasjon

Eigedom

Verslavegen 36

Gårdsnummer 206, bruksnummer 183

Seksjonsnummer 12

Eigar

Jan Rune Oppheim

Anne Grete Oppheim Seljeset

Overtakelse

30.august 2026

Beliggenheit

Verslavegen ligg i eit roleg boligområde nær Grodås sentrum. Det er kort avstand til butikkar barnehage og skule.

Hornindalvatnet ligg ein kort spasertur unna, og det er muligheter for mange flotte fjellturar

Barnehagar og skule

Skule: Avstand til Hornindal skule (1.-10. Klasse) er ca 1,5 km.

Barnehage: Avstand til Hornindal Barnehage er ca 2 km.

Parkering

1 parkeringsplass for leilegheita på nord-aust sida av bygget. I den nord-austlege delen av sameiget er der ein større parkeringsplass med gjesteparkering som er felles for heile sameiget.

Adkomst

Når du kjem frå Stryn og til Grodås sentrum tar du av til høgre i første avkjøring etter Svor-museum. Du tar så første avkjøring til høgre, og deretter andre avkjøringa til venstre for å komme til til firmannsboligen.

Innhold (Areal henta frå tilstandsrapport)

Totalt bruksareal:	71 m ²
BRA-i:	67 m ²
- P-rom	63 m ²
- S-rom (innvendig bod)	4 m ²
BRA-e (utvendig bod):	4 m ²

Beskrivelse av tomt

Tomta for sameiget er på totalt 2813,6m².

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknytta kommunalt ledningsnett med utvendige stikkledningar på tomt.

Byggeår

2017

Byggemåte

Sjå tilstandsrapport lenger nede i dokumentet.

Innbo og løsøre

Det som medfølger av kvitevarer er følgende: kombinert frys/ kjøleskap, induksjonsplatetopp, steikeovn og oppvaskmaskin.

Det som medfølger av innredning er følgende:

- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- Skyvedørsgarderobe med speil på soverom
- Skyvedørsgarderobe med speil i yttergang.
- Fastmontert hylleløysing på utvendig bod
- Hyllereol på innvendig bod

Oppvarming

Elektriske varmekablar i stove/ gang/ kjøkken og på bad.

Elektriske panelomnar på soverom.

Leilegheita har pipe med mulegheit for montasje av vedovn/ ildsted i stove

Balansert ventilasjonsanlegg m/ varmegjenvinning.

Ferdigattest

Ferdigattest ligg vedlagt lenger nede i dokumentet.

Standard

Sjå tilstandsrapport lenger nede i dokumentet, og egenerklæringsskjema

Energiklasse

Energiklasse C, vedlagt lenger nede i dokumentet

Eiendommens utgifter

Kommunale avgifter var kr 9194,- for 2025.

Eigedomsskatt for 2025 var kr 7809,-

Fellesutgifter for 2025 var kr 3600,-

Fiber og internett

Det er lagt inn fiber til leilegheita, men har ikkje vore i bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplanar

Området er regulert til bolig. Reguleringsplanen heiter: «Områderegulering for Grodås sentrum»

Sameigevedtekter

Sameigevedtekter og teikningar ligg vedlagt lenger nede i dokumentet.

Omkostningar for kjøpar

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Dokumentavgift til staten, 2,5% av kjøpesummen
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-
- Tinglysingsgebyr for pantedokument kr 545,-

Bodgjeving

Bodgjeving skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. Ved evt. høging av bodet kan dette skje på e-post eller pr. telefon. Bodet er bindande for bodgjevar.

Bodskjema kan sendast til Advokatane Knardal og Heggen: postadvokat@sentrumsgaarden.no, telefon nr. 57 87 18 66.

BOD

**på eidegom gnr. 206, bnr. 183 snr. 12, 1577 Volda
kommune, adresse Verslavegen 36, 6763 Hornindal.**

Underteikna gjev herved bod på ovannemnde eidegom:

Pris kr..... + dokumentavgift (som utgjer 2,5% av salssum) og
tinglysingsgebyr kr 545,- for skøyte og evt. kr 545,- for pantobligasjon.

Finansieringsplan:

Eigenkapital	kr
.....	kr
.....	kr
.....	kr
Tilsaman	kr

Vi tar/tar ikkje finansieringsatterhald (stryk det som ikkje passar).

Andre vilkår:

.....
.....

Underteikna bodgjevar er innforstått med at bodet er bindande når det er kome til
seljar sin kunnskap, dvs kome fram til meklar som er seljar sin adressat. Når bodet
er akseptert munnleg eller skriftleg av seljar gjeld det som førebels kontraktbindande
for begge partar.

Mitt bod er bindande dersom det aksepterast av selgar innan.....

.....den

.....

Underskrift

Tilstandsrapport

 3-roms leilegheit

 Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL

 VOLDA kommune

 gnr. 206, bnr. 183, snr. 12

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 18965-1931

Eiendomsverdi ref nr: XZ3423

Autorisert foretak: Takstfirma Kristen Eikenæs AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristen Eikenæs



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



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

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

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

Takstfirma Kristen Eikenæs AS vart etablert i 1995 og har kontor i kontorfellesskapet i Stryn Næringshage. Har godkjenning for verditaksering av tomter, leilegheiter, bustadhus, næringseigedomar og landsbrukseigedomar. Utfører omlag 320-350 oppdrag i året med Nordfjord som hovedområde.

Rapportansvarlig

Kristen Eikenæs

kr.eike@online.no

911 25 734



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Taksert seksjon ligg i 2.etasje i korsdelt firemannsbustad mot nord med hovedutsikt mot nord-nordvest oppført i 2017. Elles er her tilhøyrande delvis isolert utebod.
Viser til rapporten for detaljerte beskrivelse av utførelse, merknader og avvik.

3-roms leilegheit - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking banepapp.
Alu. takrenner og nedløpsrør. Pipa er utvendig tekka med pipehatt.
Ytterveggar av isolert bindingsverk med utvendig liggande dobbeltfalsa trekledning.
Pulttakkonstruksjon med bærande sperrer og isolert mot underliggende rom/mørkeloft, besiktiga frå takluka så heile konstruksjonen er ikkje kontrollert.
Vindauger med 2-lags glasruter i trekarm.
Kvit ytterdør og glasskyvedør med 2-lags glasruter i trekarm.
Nord-nordvestvendt balkong på 8,5 m2 med terrassebord og rekkverk i tre- og glassutførelse med høgde 100 cm. Dagens eigar skal måle rekkverket og terrasseborda etter synfaringa.
Overbygt inngangsparti på 6 m2 med asfaltert dekke, veggbelysning, el.kontakt og veggmontert vasskrane.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsbekledning; Folierte takessplater.
Veggbekledning; Mdf-plater.
Golvbekledning; Golvflis i vindfangen, elles laminatgolv.
Lister; Taklister som måla hulkilister, elles måla glatte lister.

Etasjeskille som brann- og lydisolert trebjelkelag.
Betongpusa dobbel pipe av lettklinkerbetong med sotluke på kjøkkenet, det andre pipeløpet er til underliggende seksjon.
Det er ikkje montert vedaomn.
Nedtrekkbar stige til mørkeloftet.
Kvite glatte dører med karpakning og lakkert flat eiketerskel.
Innvendig solskjerming med plissegardiner på eine vindaug på kjøkkenet, lamellar til balkongdøra og rullegardiner til begge soveromma.
Skyvedørsgarderobe i vindfangen og på eine soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest. Utførelse frå 2017.
Himling med folierte takessplater. Veggjar med baderomsplater.
Golvflis mot påstøyp av betong med varmekablar. Jamnt fall til sluk med fallhøgde 28 mm frå golv ved dør til slukrist.
Synleg membran mot plast golvs luk. Tettesjikt som baderomsplater på veggane.
Golvmontert klosett, heilstøyp vask i kvit foliert innredning, dusj med hengla glasdører og med opplegg til vaskemaskin. Elles er her montert varmtvannstank, rørskåp og stoppekrane.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekksventil i himling og 8 mm tilluftspalte i underkant innerdørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt utbygd Hjelle kjøkkeninnredning med beislakkerte frontar

av flammebjørk, beislakkert heiltre skrog og laminat benkeplate med stålvaske. Integrert utstyrt med 60 cm koketopp, komfyr og oppvaskemaskin. Frittstående kvitt kjøle- og fryseskåp er inkludert i taksten men er ikkje integrert.
Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør av plast rør-i-rør system med rørskåp og stoppekrane på badet.
Avløpsrør av plast med felles system for lufting av avløpsanlegget.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og årleg skifting av ventilasjonsfilter, anlegget er montert på mørkeloftet. Avtrekk frå bad, kjøkken og bod. Tilluft til stove og begge soveromma.
198 liters varmtvannstank produsert 07.08.2017 montert på bad/vaskerom med direkte el.tilkobling.
Sikringsskåp montert i vindfangen med jordfeilautomatar og overbelastningsvern og med skjult el.installasjon.
Innlagt fiber.
Golvvarme med varmekablar i vindfangen og på badet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse av fuksikring og ikkje nærmare kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Viser til teksten for dei ulike punkta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilegheit

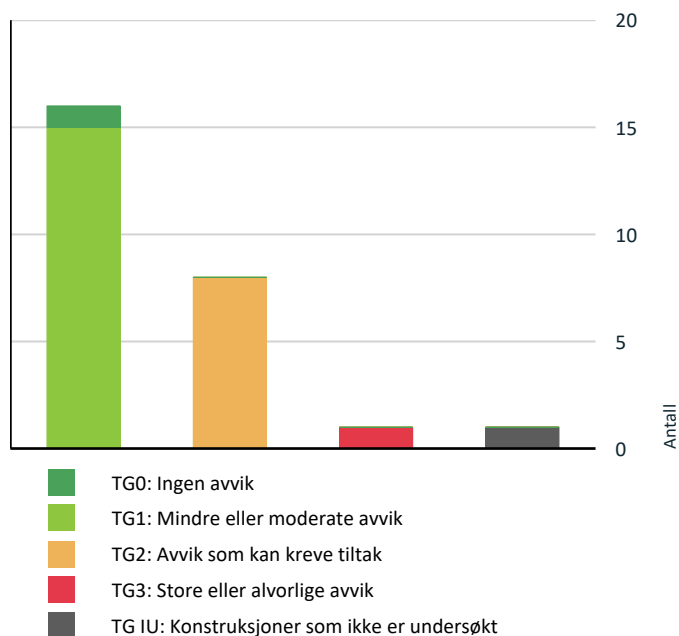
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

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

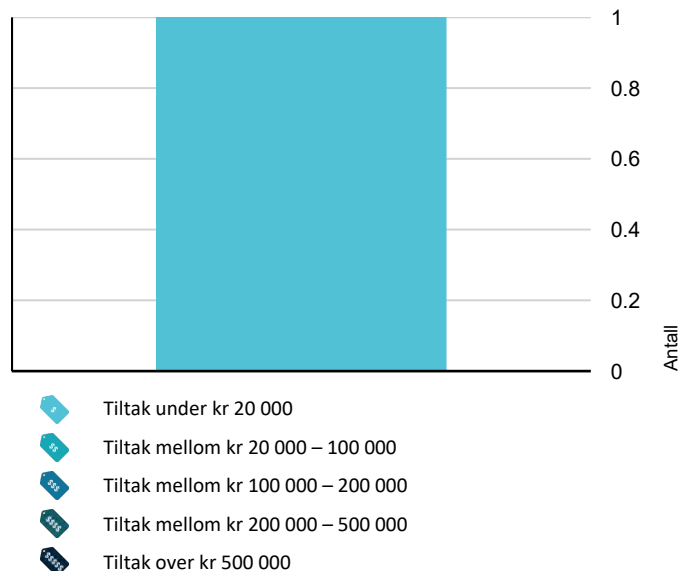
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dagens eigarar har kjøpt eigedomen og undertekna har ikkje for i kontakt som personar med bygningsmessige detaljkunnskaper om utførelsen av skjulte konstruksjonar. Utvendig synfaring er utført frå terrenget.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilegheit

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILEGHEIT



Byggeår
2017

Kommentar
Opplyst av eigar.

Anvendelse

Nytta som tradisjonell bustad.

Standard

Normal standard med omsyn til byggeår, utført vedlikehold og bruksformål.

Vedlikehold

Ingen spesielle arbeider etter byggeår.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggeår.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking banepapp.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alu. takrenner og nedløpsrør. Pipa er utvendig tekka med pipehatt.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar av isolert bindingsverk med utvendig liggande dobbeltfalsa trekledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttakkonstruksjon med bærande sperrer og isolert mot underliggende rom/mørkeloft, besiktiga frå takluka så heile konstruksjonen er ikkje kontrollert.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

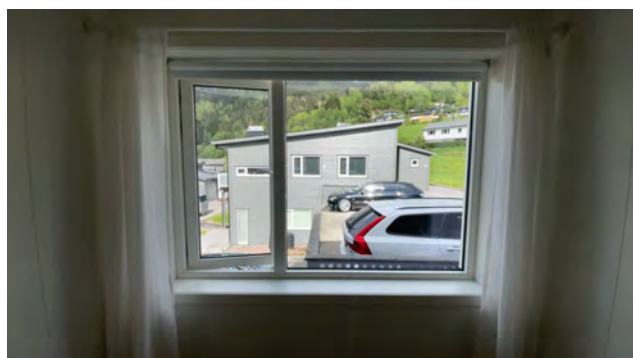
Vindauger med 2-lags glastruter i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- * Deler av utvendige vannbord for overkant vindauger i treutførelse og er montert direkte mot ytterkledninga og ikkje inn til vindsperra/asfaltplata. Ved eventuell fuktinntrenging inn bak ytterkledninga vil dette medføre fuktbelastning mot glaskarmen.
- * Sidelister er montert mot vannbord/beslag med dertil fare for fuktopptrekk og fuktskade over tid.

Konsekvens/tiltak

Etablere dryppkant i underkant sidelister, fungerer elles med dagens tilstand.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kvit ytterdør og glasskyvedør med 2-lags glaseruter i trekarm.

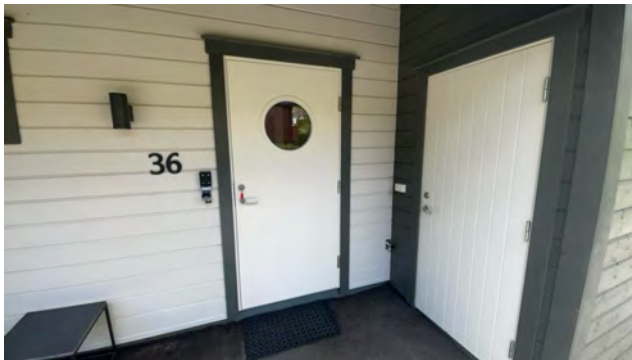
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- * Vannbord overkant dører er montert direkte mot ytterkledding og ikke mot vindtetting, dette kan føre til fuktbelastning mot dørkarmen om fukt trekkjer inn bak ytterkledding. Overbygt inngangsparti begrensa fuktbelastninga mot døra.
- * Manglande tildekking av synleg utvendig isolasjonsskumm i underkant sider ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tildekking av synleg isolasjonsskumm.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nord-nordvestvendt balkong på 8,5 m2 med terrassebord og rekkverk i tre- og glassutførelse med høyde 100 cm. Dagens eigar skal måle rekkverket og terrasseborda etter synfaringa.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Overbygt inngangsparti på 6 m2 med asfaltert dekke, veggbelysning, el.kontakt og veggmontert vasskrane.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlingsbekledning; Folierte takessplater.
Veggbekledning; Mdf-plater.
Golvbekledning; Golvflis i vindfangen, elles laminatgolv.
Lister; Taklister som måla hulkillister, elles måla glatte lister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bod med opning underkant deler av golvlister inntil 6 mm.
Eine soverommet med golvmerker/golvsår og opning underkant deler av golvlister inntil 4 mm.
Stove/kjøkken med ettermontert golvlister pga glis/uttørking av golvet og opning i under golvslistene mot pipa inntil 7 mm.

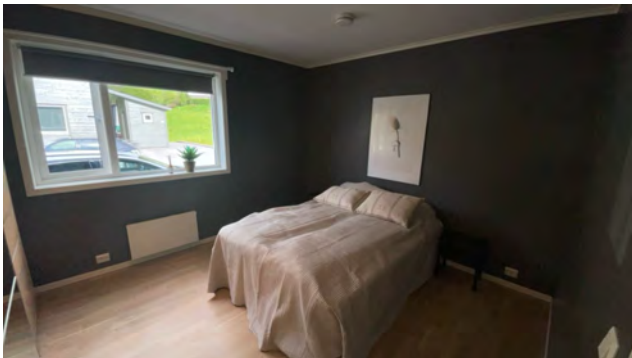
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

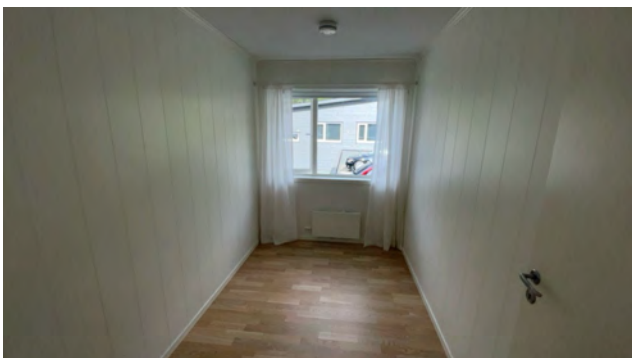
Eventuell oppgradering og modernisering etter behov.



Bod.



Soverom.



Soverom.



Stove/kjøkken.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille som brann- og lydisolert trebjelkelag.
Fall/retningsavvik er kontrollert kun for stove/kjøkken/gang med avvik på 14 mm.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Betongpussa dobbel pipe av lettklinkerbetong med sotluke på kjøkkenet, det andre pipeløpet er til underliggende seksjon.
Det er ikke montert vedaomn.

Vurdering av avvik:

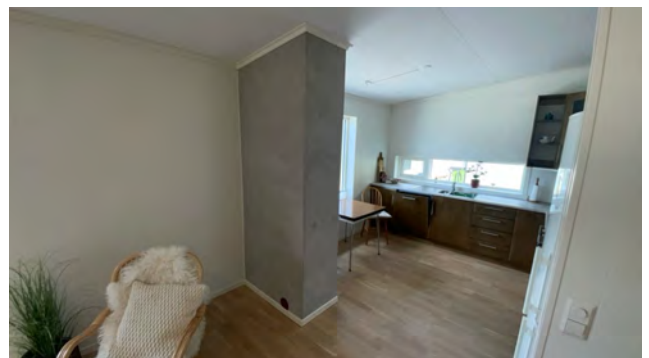
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

28,7 cm frå døra til sotluka til golvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Nedtrekkbar stige til mørkeløftet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kvite glatte dører med karpakning og lakkert flat eiketerskel.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendig solskjerming med plissegardiner på eine vindaugst på kjøkkenet, lamellar til balkongdøra og rullegardiner til begge soveromma.
Skyvedørsgarderobe i vindfangen og på eine soverommet.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest. Utførelse frå 2017.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med folierte takessplater. Veggar med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

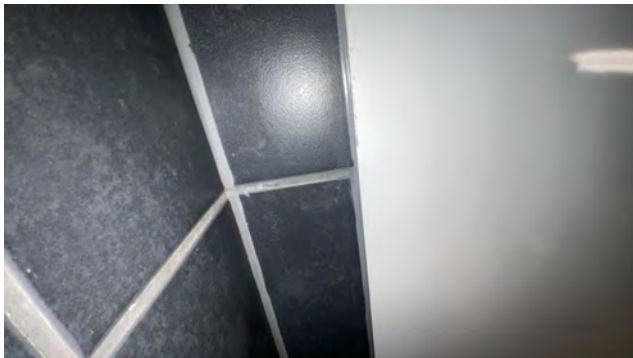
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Baderomsplater er montert utan alu.list i overgangen mot sokkelflis, dette kan føre til fuktopptrekk og kortare brukstid på veggplatene. I hovedsak mangelfull bakanforliggende understøtting til veggplater og stadvis for korte veggplater mot hjørnelister, dette fører til fukttrekk inn bak hjørnelister ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Golvflis mot påstøyp av betong med varmekablar. Jamnt fall til sluk med fallhøgd 28 mm frå golv ved dør til slukrist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synleg membran mot plast golvsluk. Tettesjikt som baderomsplater på veggane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stadvis utett overgang mellom veggplater og hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak ved vegghjørner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Golvmontert klosett, heilstøypet vask i kvit foliert innredning, dusj med hengla glasdører og med opplegg til vaskemaskin. Elles er her montert varmtvannstank, rørskap og stoppekrane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre sprekk i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerar med dagens tilstand.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekksventil i himling og 8 mm tilluftspalte i underkant innerdørblad.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,2 %.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 °C:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Normalt utbygd Hjelleville kjøkkeninnredning med beislakkerte frontar av flammestøt, beislakkert heiltre skrog og laminat benkeplate med stålvaske. Integrert utstyrt med 60 cm koketopp, komfyr og oppvaskemaskin. Frittstående hvitt kjøle- og fryseskåp er inkludert i taksten men er ikke integrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

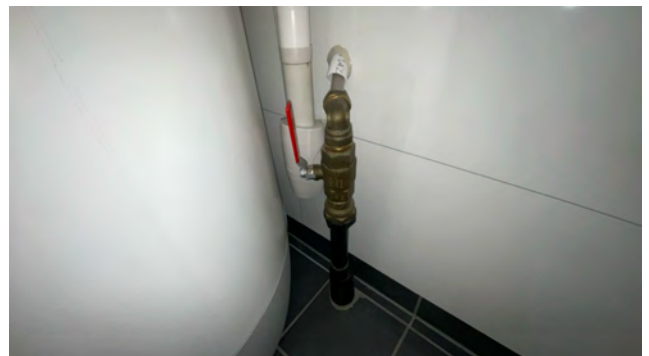
Vassrør av plast rør-i-rør system med rørsåp og stoppekrane på badet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast med felles system for lufting av avløpsanlegget.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og årleg skifting av ventilasjonsfilter, anlegget er montert på mørkeloftet. Avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Tilluft til stove og begge soveromma.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank produsert 07.08.2017 montert på bad/vaskerom med direkte el.tilkobling.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskåp montert i vindfangen med jordfeilautomatar og overbelastningsvern og med skjult el.installasjon.

Innlagt fiber.

Golvvarme med varmekabler i vindfangen og på badet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja LøFlo Installasjon AS har utført elektrikararbeidet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse og anbefaler difor generelt el.kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse og anbefaler difor generelt el.kontroll på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse av fuktsikring og ikkje nærmare kontrollert.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Viser til teksten for dei ulike punkta.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Iflg NGU Kart ligg eiegen i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snøskred og kvikkleireskred. Viser til vedlagde kart.



Aktsomhetsområde kvikkleireskred.



Aktsomhetsområde for snøskred.

Tilstandsrapport



Aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Nytta som lagerplass.

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst av eigar.

Standard

Normal standard med grunnlag i byggjeår og utført vedlikehold.

Vedlikehold

Ingen spesielle arbeider etter byggjeår.

Beskrivelse

Oppført som tilbygg.
Fundamentert med Vartdal ringmurslementer med betong.
Golv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggande dobbeltfalsa trekledning.
Pulttak med bærende sperrer og takteking med banepapp mot osb-plater.
Vindauge med 2-lags glastruter i trekarm.
Kvit ytterdør.
Innvendig er tre veggsider isolert og kledd med panel.
Fastmonterte hyller.
El.installasjon til lys og el.kontakter.

Merknader utover naturleg elde og slitasje;
Uferdig veggpanel i overkant endevegger.
Manglande foringar og lister for dør og vindauge.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggjeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

3-roms leilighet: Vindfang, Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eigedomen ligg lokalt sentralt og fint til i Verslavegen 36 på Grodås i Hornindal med gåavstand til barnehagen, barne- og ungdomsskolen og nærbutikkar. Avstand 37 km til kommunesenteret Volda og 25 km til Stryn sentrum. Adkomst frå offentlig veg med felles asfalterte trafikk- og parkeringssareal med merka biloppstillingsplass. Nord-nordvestvendt hovedfasade med fin utsikt mot Hornindalsvatnet, nærområdet og fjellheimen.

Taksert seksjon ligg i 2.etasje i korsdelt firemannsbustad mot nord med hovedutsikt mot nord-nordvest oppført i 2017 med gode romløyising og balkong. Elles er her tilhøyrande delvis isolert utebod.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Holevegen 30A ,6783 STRYN 74 m ² 2017 2 sov	23-06-2025	3 200 000	3 200 000		3 200 000	43 243
2 Ospesletta 41D ,6763 HORNINDAL 82 m ² 2021 3 sov	30-06-2025	3 000 000	3 520 000		3 520 000	42 927
3 Ospesletta 39D ,6763 HORNINDAL 82 m ² 2022 3 sov	04-06-2026	3 590 000	3 450 000		3 450 000	42 073
4 Gløshamaren 49 ,6783 STRYN 74 m ² 2011 2 sov	10-04-2025	3 300 000	3 250 000		3 250 000	41 667
5 Holevegen 24A ,6783 STRYN 65 m ² 2014 2 sov	15-09-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	40 769
6 Ospesletta 9 ,6763 HORNINDAL 60 m ² 2012 1 sov	09-09-2025	2 390 000	2 390 000		2 390 000	32 740

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

Felleskostnad (byggforsikring, snøbrøyting, plenslåing), innbetaling etter behov.	Kr.	3 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - 3-roms leilegheit	Kr.	2 600 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 660 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

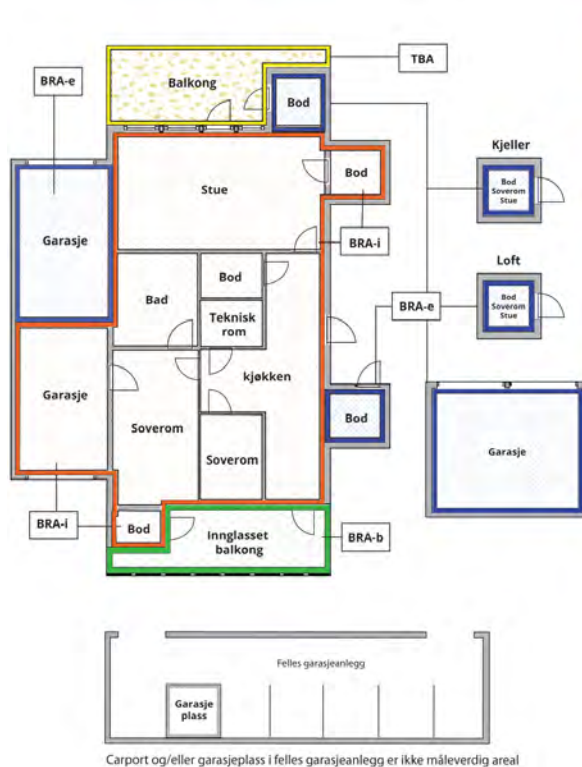
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

3-roms leilegheit

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	8
SUM	67				8
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilegheit	63	4
Utebod	0	4

Kommentar

3-roms leilegheit

Etasjehøgde i hovedsak 2,40 m, ytre del av stove og kjøkken med skråhimling med etg.høgde 2,36-3,03 m. Opa løysing mellom stove og kjøkken. Glasskyvedør frå stova til 8 m2 terrasse. Leilegheita er oppmålt på plassen ihht måleregane utført med lasermålar.

Utebod

Etg.høgde ca 2,55-3,0 m.
Oppmålt på plassen med lasermålar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Anne Grete Oppheim Seljeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	206	183		12	2813.6 m ²	Matrikkelrapport	Eiet

Adresse

Verslavegen 36, 6763 Hornindal

Hjemmelshaver

Anne Grete Oppheim Seljeset og Jan Rune Oppheim

Kommentar

Taksert seksjon har andel lik 71/1136 av tomtearealet på 2813,6 m2.

Boligselskap

Slettebøen
eigarseksjonsameige

Eierandel

71 / 1136

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg lokalt sentralt og fint til i Verslavegen 36 på Grodås i Hornindal med gåavstand til barnehagen, barne- og ungdomsskolen og nærbutikk. Avstand 37 km til kommunesenteret Volda og 25 km til Stryn sentrum.

Adkomstvei

Adkomst frå offentleg veg med felles asfalterte trafikk- og parkeringssareal med merka biloppstillingsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eigedomen ligg i område regulert til bustadformål. Viser til reguleringsplanen og teknisk kontor for utfyllende opplysningar.

Om tomten

Felles opparbeidt tomt i nord-nordvestvendt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå eiendomsregisteret.kartverket.no er innhenta.

Heftelser

Taksten legg til grunn at her er ingen verdireduserande hefter på eigedomen.

Bebyggelsen

Taksert seksjon ligg i 2.etasje i korsdelt firemannsbustad mot nord med hovedutsikt mot nord-nordvest, elles er her tilhørende utebod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Anne Grete Oppheim Seljeset		Opplysningar gitt på synfaringa.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com		Situasjons- og reguleringskart	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Samanliknbare omsetningar	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Teikningar	04.03.2014		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.04.2020		Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Planrapportar			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	26.06.2026	
3	26.06.2026	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/XZ3423>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
206	183	12			
Adresse	Verslavegen 36		Byggeår	2019	
Postnr.	6763		Når kjøpte du boligen		2021
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	☒ Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Oppheim Seljest	Fornavn	Anne Grete
Ny adresse		E-post	a-opheim@hotmail.com
		Tel. priv.	95807104
Postnr.	6763 Sted Hornindal	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Oppheim	Fornavn	Jan Rune
Ny adresse	Hornindalsvegen 468	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	6763 Sted Hornindal	Mobil	951 90 869



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
Ja ☒ Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
Ja ☒ Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
Ja ☒ Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja ☒ Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
Ja ☒ Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
Ja ☒ Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
Ja ☒ Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
☐ Ja ☒ Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja ☒ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ Ja ☒ Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☒ Nei



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Utgangsdøra er periodevis treg å få igjen, trulig i forbindelse med temperaturendringer.

I situasjonsplan oversendt fra kommuna er seksjonsnummeret feil.(10 i staden for for 12)
I situasjonsplan, snitt og plantegning er utvendig bod også teikna feil. Denne er bygd inntil leilighet med overbygd inngangparti, ikkje frittstående som i plantegning.

Arealet på utvendig bod er på 4m², som er mindre enn minstekravet på 5m²

Sted / dato

Smørn 24.06.26

Sign. selger 1

Annabete Jula

Sign. selger 2

Ju M. Gjoh

**VEDTEKTER
FOR
SLETTEBØEN EIGARSEKSJONSSAMEIGE I HORNINDAL**

1. Eigedommen – formål.

Eigarseksjonssameiga (i det følgjande kalla sameiga) omfattar eigedommen gnr. 206 bnr. 183 i Hornindal og påståande bygningar.

Sameiga har til føremål å ivareta sameigarane sine felles interesser og administrasjon av eigedommen med tilhøyrande anlegg.

2. Organisering av sameiga.

Eigedommen består av 16 seksjonar - bustad. Til kvar seksjon er knytt einerett til bruk av ei brukseining.

Sameigebrokane bygger på brukseiningane sitt areal innanfor seksjonane sitt samla areal.

3. Rettsleg råderett.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dei andre sameigarane har likevel panterett i seksjonen iht. krav mot sameigar for eit beløp avgrensa til folketrygda sitt grunnbeløp jf. Eigarseksjonslova § 25.

4. Rett til bruk.

Den einskilde sameigar har rett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareal til det dei er føresett nytta til. I samsvar med dette disponerer kvar av sameigarane den del av utearealet som høyrer naturleg til eigen seksjon rundt inngangsparti - uteplass. Det vert vidare føresett at kvar brukseining disponerer areal avsett til parkering ved sin seksjon eller på parkeringsplass på fellesareal.

5. Felleskostnader.

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon er felleskostnader som vert fordelt på sameigarane etter sameigebroken.

Dersom særlege grunnar tilseier det kan ein kostnad fordelast etter nytten for den einskilde brukseining eller etter forbruk.

Den enkelte seksjon sin del av fellesutgiftene skal fastsetjast særskilt og sameigestyret skal opprette ein eigen konto som vert å nytte til innbetaling av desse utgiftene.

6. Vedlikehald.

Den einskilde sameigar skal fullt ut og for eiga rekning vedlikehalde eiga brukseining slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane. Det same gjeld

for fellesareal der ein seksjonseigar er gjeven mellombels einerett til bruk.

Vedlikehald av eigdommen med bygningar, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangar og utgangsdører til oppgangane, er sameiget sitt ansvar.

7. Styret.

Sameiget skal ha eit styre som skal bestå av ein leiar og inntil 2 medlemmer. Styret vert vald ved vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmene. Leiaren vert vald særskild. Styremedlemmene vert valde for 2 år om ikkje anna vert fastsett av sameigarmøtet.

Dersom det vert funne ønskjeleg kan sameigarmøtet samrøystes endre vedtektene for å sikre alle seksjonane representasjon i styret.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigdommen og elles syte for forvaltninga av sameiget sine gjeremål i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet.

8. Sameigarmøtet.

Sameiget sitt øvste mynde vert utøvd av sameigarmøtet. Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april. Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som skal handsamast.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt og elles når nokon av sameigarane krev det.

Innkalling til sameigarmøte skjer skriftleg og med minst 8 dagars varsel. Vedlagt innkallinga skal følgje sakliste over saker som skal handsamast i sameigarmøtet.

På sameigarmøtet har kvar av seksjonane ei stemme.

9. Endringar i vedtektene.

Endringar i sameiget sine vedtekter kan vedtakast av sameigarmøtet med minst 2/3 av dei avgjevne stemmene om ikkje lov om eigarseksjonar eller vedtektene stiller strengare krav.

10. Generelle plikter.

For tilhøve som ikkje er regulert i vedtektene vert det vist til lov om eigarseksjonar (lov av 23. mai 1997 nr. 31).



Adresse

Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-317946

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

300643837

Gårdsnummer

206

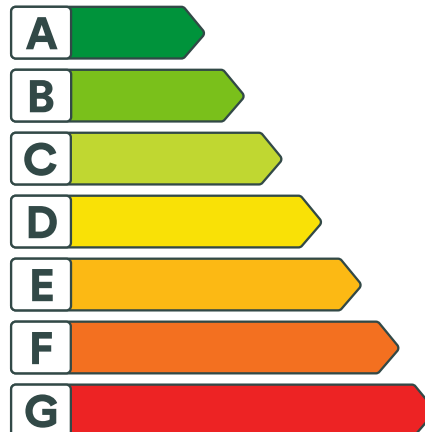
Bruksnummer

183

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

136,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 171 kWh



Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Utvikling	Ferdigattest			
	Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, §21-10			
	Arkivsaksnr. 20/2900	Løpenr. 20/6839	Utvalsnr. 26/20	
Dato 20.04.2020				
Type tiltak/bygning 4 seksjonerte bustadeiningar		Bruksareal (BRA), m²		
Byggestad Verslavegen		Gardsnr. 206	Bruksnr. 183	Festenr. Seksjonsnr. 9, 10, 11 og 12
Ansvarleg søker W&b Arkitekter AS Tjønnebergveien 3 3148 HVASSER		Tiltakshavar Hornindal Eigedomsutvikling AS Toppen 6 6763 Hornindal		
Søknaden Det er 16.04.2020 motteke søknad om ferdigattest, datert 06.04.2020. Revidert gjennomføringsplan, datert 15.04.2020.				
Synfaring Sakshandsamar har ikkje vore på synfaring i samband med utskriving av ferdigattest.				
Generelle merknader 1. Evt. ettermontering av eldstad skal meldast til brannavdelinga. 2. Renovasjonsdunkar er/ vert utlevert av Volda og Ørsta reinhaldsverk (VØR). 3. Det skal monterast husnummer: • Seksjon nr. 9 – husnummer: 26 • Seksjon nr. 10 – husnummer: 34 • Seksjon nr. 11 – husnummer: 28 • Seksjon nr. 12 – husnummer: 36 Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.				
Søknaden om ferdigattest er godkjent av				
Ståle Hatlelid rådgjevar				
<i>Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur</i>				
Kopi sendt til følgjande				
Bente Tryggestad, Harald P. Stennes, Hornindal Eigedomsutvikling AS, Jørgen Taraldset Slettebakk, Samuline Beate Seljeset, Siv Solheim				

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Hus3 - hovudetg aust	Beregnet areal	0
Etablert dato	04.02.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	71/1136	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	206/183, 206/183/0/1, 206/183/0/2, 206/183/0/3, 206/183/0/4, 206/183/0/5, 206/183/0/6, 206/183/0/7, 206/183/0/8, 206/183/0/9, 206/183/0/10, 206/183/0/11, 206/183/0/12, 206/183/0/13, 206/183/0/14, 206/183/0/15, 206/183/0/16
Seksjonering Seksjonering	02.02.2015 02.02.2015	14/164 206/183-1	Tinglyst 07.02.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OPPHEIM JAN RUNE F200577*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hornindalsvegen 468 6763 HORNINDAL	Bosatt (B)
SELJESET ANNE GRETE OPPHEIM F270964*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SELJESETVEGEN 154 6763 HORNINDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Verslavegen 36	H0101	206/183/0/12	67	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Verslavegen 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6763 HORNINDAL	Kirkesogn	08020801 Hornindal
Grunnkrets	603 Grodås	Tettsted	5711 Grodås
Valgkrets	7 Hornindal krins		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300643837		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	16.08.2019

1: Bygning 300643837: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 16.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	185
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	06.12.2014	19.09.2017	
Ferdigattest	16.08.2019	16.01.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Verslavegen 36	H0101	206/183/0/12	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	134	0	134	0	0	0
U01	2	134	0	134	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 206/183

Bruksnavn	HEU-Byggesteg3	Beregnet areal	2813.6
Etablert dato	25.07.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsf.orr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6872760	370295		Ja	2813.6	Hjelpelinje vegkant (VE)



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 16.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	183	Festenr.		Seksjonsnr.	12
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	599285193	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300643837	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 599285193

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 1577 - 206/183//12



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 813,60 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6872760	Øst	370295

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6872766,52	370268,35	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,89	
2	6872784,72	370305,45	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,32	
3	6872809,57	370288,5	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,08	
4	6872816,62	370303,38	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,47	
5	6872812,38	370313,43	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,54	10,06
6	6872750,042	370332,644	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,36	
7	6872744,38	370322,48	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,63	
8	6872728,71	370294,31	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,24	
9	6872727,3	370291,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR HORNINDAL KOMMUNE
2004 – 2015

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

(Plan- og bygningslova § 20 – 4)

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
<u>1. Byggjeområde :</u> Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde : A 1 Grodås sentrum A 2 Nyland bustadfelt A 3 Rabbane A 4 Kyrkjhornsbakkane bustadfelt A 5 Fannemel bustadfelt A 6 Tyttebærhaugen bustadfelt A 7 Holuteigen A 8 Ytrehorn industriområde A 9 Raudemel industriområde A 10 Knausen Hyttegrend A 11 Kongsvik hytteområde A 12 Kjøs hyttefelt I A 13 Kjøs hyttefelt II A 14 Hyttefelt gnr.181, bnr.9 A 15 Hyttefelt gnr.190, bnr.1 og 3. A 16 Hyttefelt gnr.190, bnr.2 A 17 Hyttefelt gnr.186, bnr.1 A 18 Hyttefelt gnr. 203, bnr. 2 i Tomasgardsmarka A 19 Område Aust for Horndøla bru	▪ For A 1 - 19 gjeld vedtekne føresegner framfor arealdelen.	For A 14 – 19 bør ein så langt råd er, leggje til grunn prinsippa i Seterdalsanalysen ved eventuell vidare utbygging innafor planområda.

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
Nye og eksisterande byggjeområde med krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan <u>før</u> utbygging kan skje: B 1 Otterdal I B B 2 Otterdal II B B 3 Svartehammaren vest for Bruasetra B B 4 Bak Storesetra B B 5 Under Storesetra B B 6 Mot Hjortedalssetra B B 7 Trollhaugen sør for Hornindalsetra R B 8 Hyttfelt Hornindalssetra R B 9 Hyttfelt gnr. 191, bnr. 2 Honndalslia R B 10 Lasseladehaugen vest for Horndøla bru R B 11 Ved Røde Kors hytta aust for Horndøla bru R B 12 Ved Terdøla R B 13 Taraldset hyttfelt B B 14 Grendadalen hyttfelt R B 15 Lidavegen hyttfelt B B 16 Mellom Tyttebærhaugen og Fannemel R B 17 Sentrum aust R B 18 Bustadområde nord for Kjøs bru R B 19 Kongsvik byggjefelt R B 20 Bustadområde Ytrehorn R B 21 Område for idrettsanlegg vest for Storelva R B 23 Hornindal skule R B 24 Hornindal kyrkje R B 25 Holen forretningsområde (søraust for Kjøs bru) R	• For område B 1 – B 25 kan frådeling til føremål nemnt i pbl §§ 81, 84, 86 a, 86b, og 93, ikkje finne stad før vedkomande område går inn i reguleringsplan eller utbyggingsplan jfr. Pbl § 20-4, 1a. • I område merka med R kan utbygging ikkje skje før området inngår i ein reguleringsplan. • I område merka med B kan utbygging ikkje skje før området inngår i ein utbyggingsplan. • All ny bebyggelse i byggeområde B 1 – B - 25 skal underordne seg markerte landskapsdrag og elles plasserast slik at mest muleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast. • Innafor område B 1 – B 13 kan det førast opp hytter på inntil 60 kvm BTA. Maksimal mønehøgde = 5 m. • Innafor område B 1 - B 13 skal hyttene byggjast med <u>sterke fellestrekk</u>, slik at kvar "hyttegrend" får sin eigen stadskarakter. Det er ikkje tillate å setje opp gjerde kring hyttene. Bebyggelsen sin karakter, stiluttrykk, utforming av vindauga, fargebruk osv. skal utformast i samsvar med retningslinjer i Seterdalsanalysen. • I område B 14 kan det førast opp hytter på inntil 150 kvm BTA. Maksimal mønehøgde = 5,5 m. • I område B 15 kan det førast opp hytter på inntil 75 kvm BTA. Maksimal mønehøgde = 5,5 m. • I byggeområde B 14 – B 25 blir det ikkje gjeve byggjeløype før fellesanlegg for vatn og avløp er ordna på tilfredsstillande måte.	• Internt i hyttfelta skal straum og anna kabelførande anlegg leggast som jordkabel. • Eventuelt parabolanlegg i hytteområde B 14 og B 15 bør etablerast som fellesanlegg. • Område B 21 skal nyttast til ny idrettshall/ symjehall for allment fleirbruk • Før det skjer utbygging av anlegg for allmenn fleirbruk i område B 21, bør det vere etablert gangveg/ gangbru over Storelva til Hornindal skule - med tilgjenge for alle.

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
<u>2. LNF – område :</u> LNF 1-område Område der det ikkje er høve til spreidd utbygging.		I desse områda skal uttak av sand og grus avgrensast til den enkelte eigedom sitt "husbruk". Unntak frå denne regelen er uttak frå eksisterande (eldre) massetak – der uttaket skjer som ledd i tilbakeføring av areal til produktivt jord- og skogbruksareal.
Område utan fritidsbebyggelse C Fjell og setreområde i Hornindal kommune.	I desse områda skal det ikkje byggjast <u>nye</u> hytter. Fortetting av bebyggelsen på setrene kan berre skje etter dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen.	Evt. fortetting av bebyggelsen på setrene skal skje etter prinsippa i seterdersanalysen. Før utbygging tek til bør det utarbeidast ein samla plan for heile setra
Viktige landbruksområde Landbruksområde som vert klassifisert som klasse A i tråd med fylkesdelplan for arealbruk er avmerka i kommuneplanen.		I desse områda ønskjer kommunen ikkje omdisponering til andre føremål.
Viktige naturområde Viktige naturtypar i samband med kartlegging av biologisk mangfald er avmerka som viktige naturområde		I desse områda vil vi vere svært restriktive mot alle typar tiltak også tiltak som er knytt til stadbunden næring.
Viktige friluftsområde Område som er lokalt og regionalt viktig for allmenn friluftsliv er merka av som friluftsområde. D 1 Friområdet ved Skjerneset D 2 Hamnen D 3 Lønnsøyane D 4 Sårbart område i Grendadalen D 5 Sårbart område ved Hornindalssetra D 6 Terdalen og Knutsdalen D 7 Hornindalsvatnet		Dette er område der hyttebygging eller andre tiltak som kan vere med på å forringe kvaliteten som natur- og friluftsområde, ikkje er tillate.
Andre restriksjonar: K 1 Nedslagsfelt for Grodås vassverk		I slike område vil vi ikkje tillate aktivitet eller tiltak som kan forringe kvaliteten på drikkevasskjelda.

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
LNF 2-område : I desse områda er det høve til spreidd bustadbygging E 1 Haugen/Hjellbakkane	• Innafor område E 1 kan det byggjast inntil 15 nye bustader i løpet av planperioden. • På dyrka mark i klasse A eller B skal det i utgangspunktet ikkje byggjast hus. Men der arronderinga vanskeleggjær rasjonell jordbruksdrift kan areal også i desse kategoriane byggjast på. • Det skal ikkje finne stad spreidd utbygging av bustader <u>før</u> område inngår i ein utbyggingsplan • Ein skal unngå å plassere bygningar nærare vassdrag enn 50 m. • Før byggjeløyve vert gjeve skal området vere sikra tilfredsstillande fellesløyser for vass og avløp - etter gjeldande regelverk,. • Bygningane skal underordne seg markerte landskapsdrag	
LNF 3-område : I desse områda er det høve til ervervsutbygging som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring E 2 Taraldset	• I område E 2 kan det byggjast inntil 3 utleiehytter med tilhøyrande anlegg.	
<u>3. Område for råstoffutvinning</u> Fleire stader i vassdraget vert det teke ut masse for å hindre større avsetningar. Dette er masseuttak til eige bruk for grunneigarar i områda og vert derfor ikkje avmerka på planen. Større masseuttak med krav til driftsplan jfr. Bergvesenet: F 1 Massetak Ytrehornstranda F 2 Massetak Ytrehorn R F 3 Massetak Fannemel	I område F2 kan det ikkje føregå masseuttak før området inngår i reguleringsplan. Masseuttak i område F1 og F3 kan skje etter driftsplan godkjent av Bergvesenet.	• Ved avslutting av masseuttak skal terrenget tilpassast etterbruken. • Reguleringsplan for massetak skal innehalde planar for istandsetting av uttaksområde etterkvart som drifta vert avslutta. Tidlegare krav om reguleringsplan for massetak i Ytrehornstranda og på Fannemel fell bort, men kan bli gjort gjeldande igjen dersom massetaka seinare blir utvida.

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
<u>4. Bandlagt område</u> Dette området er bandlagt i påvente av reguleringsplan: G 1 Skisenteret <u>Dette området er foreslått verna:</u> G 2 Sætremyrane		
5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag Hornindalsvassdraget er verna gjennom verneplan I. H 1 Småbåthamn ved Ytrehorn H 2 Skavikja	Med unntak av område som er omfatta av stadfest regulerings- eller utbyggingsplan er det ikkje tillatt å byggje eller etablere nye tiltak av noko slag mellom Hornindalsvatnet og næraste veg. I andre område er det ikkje høve til nye tiltak nærare enn 50 m frå Hornindalsvassdraget m/ sideelvar.	Hornindal kommune er i ferd med å utarbeid ein kommunedelplan for differensiert forvaltning av Hornindalsvassdraget. Alle tiltak nærare vassdraget inklusive sidevassdrag skal handsamast etter denne planen.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet Eksisterande vegar Kvivsvegen RV 60 Gangveg Langs Svarastranda til Postvegen. ”Den Trondhjemske Postveg”		



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 16.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	183	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 837,36 kr
Eiendomsskatt	7 806,00 kr
Vann	5 356,94 kr
Sum	17 000,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt	0%	2138500 prom	4.00	1/1	0 %	8 554,00 kr	4 277,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 stk	3368.35	1/1	0 %	3 368,35 kr	1 684,17 kr
Vassavgift m2	15%	67 stk	25.37	1/1	0 %	1 699,72 kr	849,87 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 stk	2662.25	1/1	0 %	2 662,25 kr	1 331,13 kr
Kloakkavgift m2	15%	67 stk	17.74	1/1	0 %	1 188,88 kr	594,43 kr
					Sum	17 473,20 kr	8 736,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune: 1577 VOLDA

Data uthentet: 16.05.2026 kl. 14:59

Seksjon: Gnr: 206 Bnr: 183 Snr: 12

Oppdatert per: 16.05.2026 kl. 14:57

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.

Grunnboksinformasj

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/647800-1/200

02.06.2021 08:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2.300.000

Oppheim Jan Rune

F.NR: 200577*****

Seljeset Anne Grete O

F.NR: 270964*****

ELEKTRONISK INNSENDT

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2015/101315-1/200

04.02.2015

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 12

FORMÅL: Bolig

TILLEGSEDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 71/1136

2020/849889-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1444 GNR:206 BNR:183 SNR:12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Volda kommune

Grunnkart

Eiendom: 206/183/0/12
Adresse: Verslavegen 36
Dato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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.



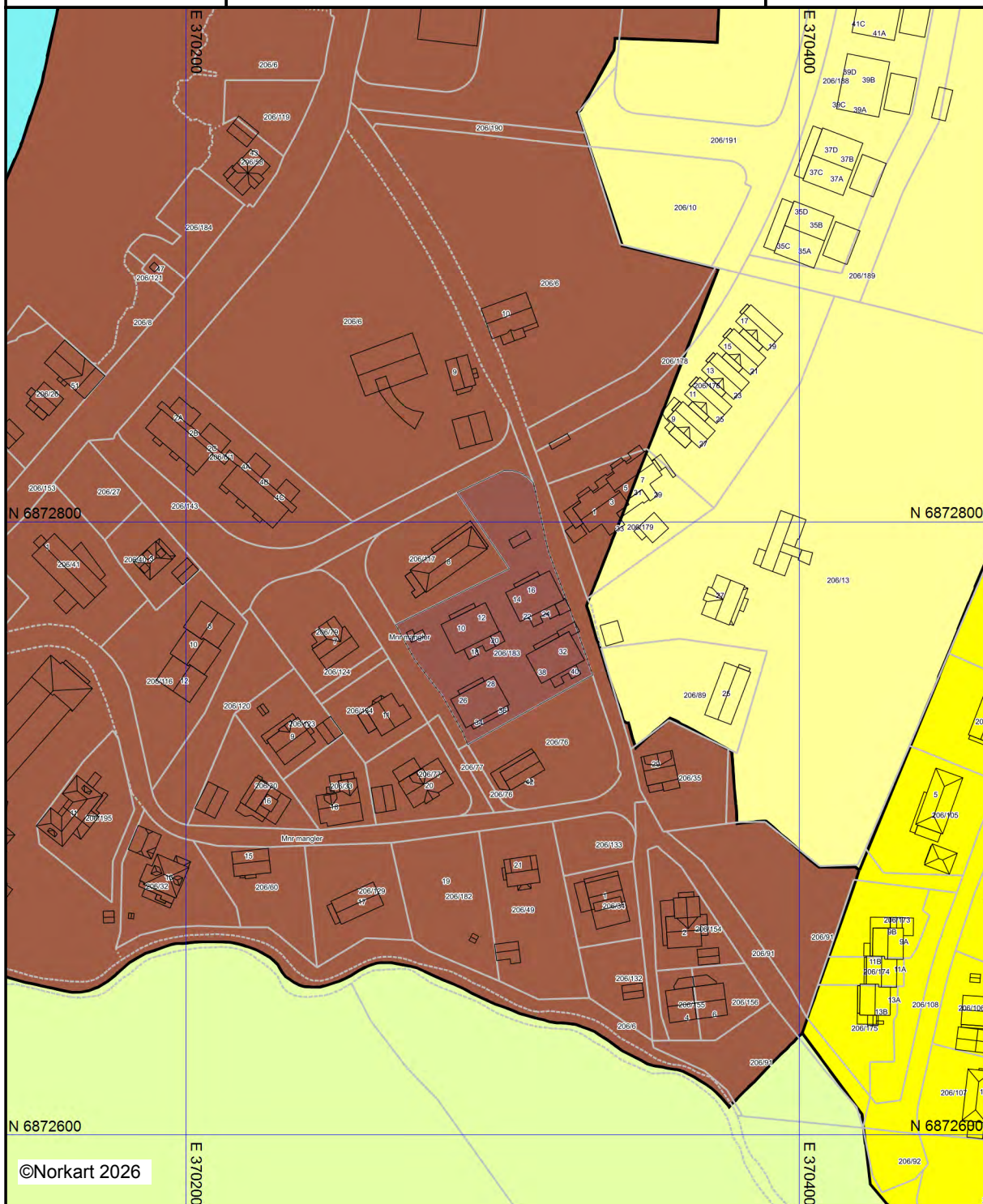
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 206/183/0/12
Adresse: Verslavegen 36
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:2000



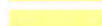
UTM-32



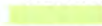
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Bustadområde - noverande
-  Bustadområde - framtidig
-  Senterområde - noverande

Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2G)

-  LNF-område

Kommuneplan-Område for særskilt bruk eller

-  Vassareal for allmenn fleirbruk

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjonar

-  Krav om reguleringsplan
-  Forbud mot fritidsbebyggelse

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL1

-  Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 16.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	183	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040001		
Navn	Kommuneplan_Hornindal-kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2004		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1915/F%3c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%202004-2015.pdf		
Delarealer	Delareal	2 814 m ²	
	Arealbruk	Senterområde,Nåværende	
	Områdenavn	A1	
	Delareal	2 814 m ²	
	KPRestriksjoner	Område som er unntatt fra rettsvirkning	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970001	
Navn	Reguleringsplan_Grodås-sentrum	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	26.06.1997	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/30/19970001_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	1 110 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	1 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 702 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B8

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	
Status	
Plantype	

Id	20080001
Navn	Områderegulering for Grodås sentrum
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Områderegulering

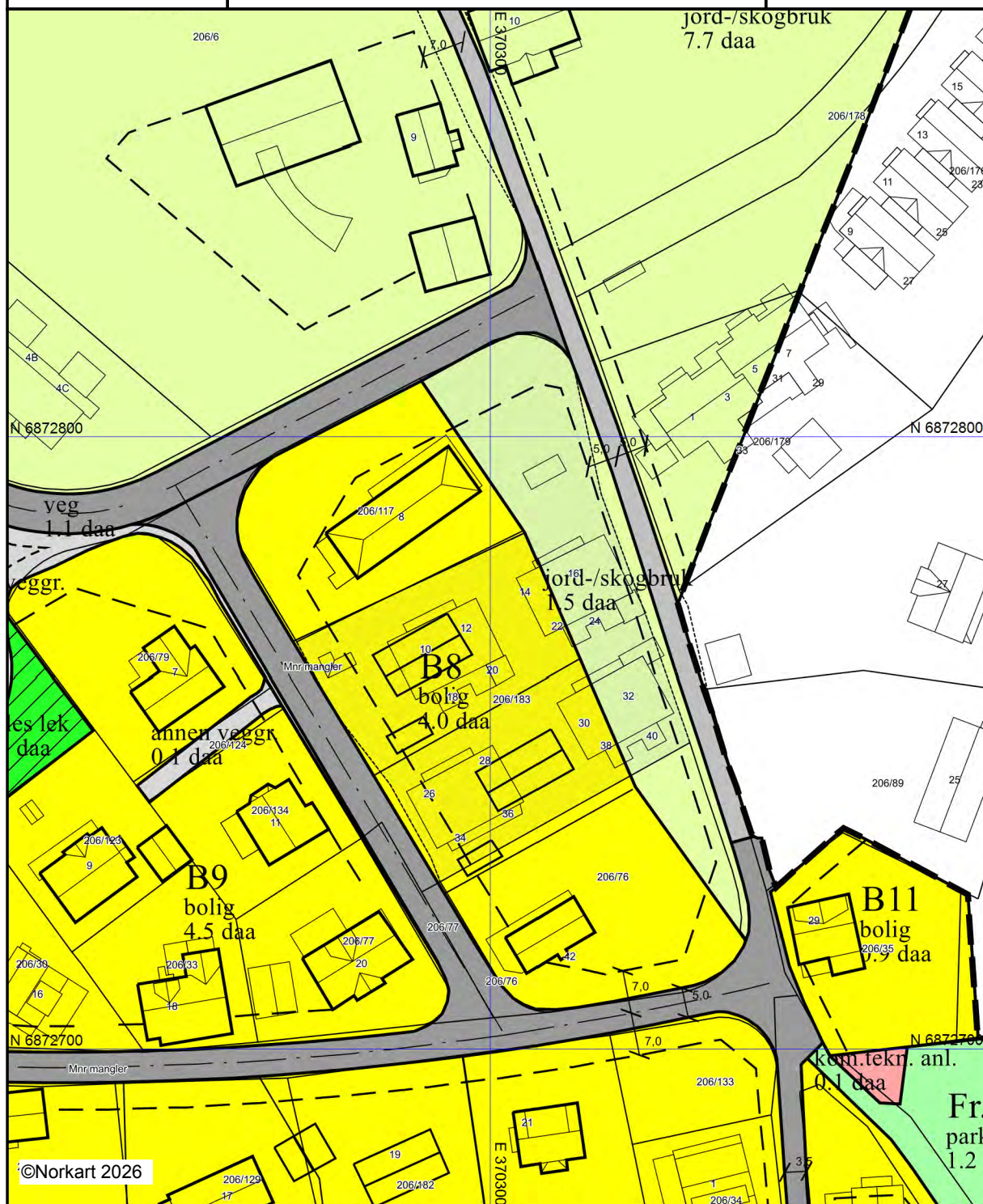


Reguleringsplankart

Eiendom: 206/183/0/12
Adresse: Verslavegen 36
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Park
-  Anna friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)

-  Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)

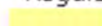
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 2)

-  Bustader - frittliggjande småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/ avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift breidde



Volda kommune

Org.nr.: 939 760 946

Telefon: 70 05 87 00

E-post: postmottak@volda.kommune.no

Utskriftsdato: 22.05.2026

Meklaropplysningar

Gnr:	206	Bnr:	183	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL						

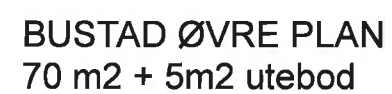
Restansar og legalpant

Utestående fordringar som kviler på egedomen:

Det er ingen legalpant på egedomen.	☒
Egedomen har ein restanse på kommunale avgifter/skattar med forfall 31.05.26	Kr 4368,-
Burettslaget må kontaktast for desse opplysningane.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjersdato er sett slik at vi kan beregne skuldig beløp inklusiv morarenter.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samband med eigedomsførespurnadar.



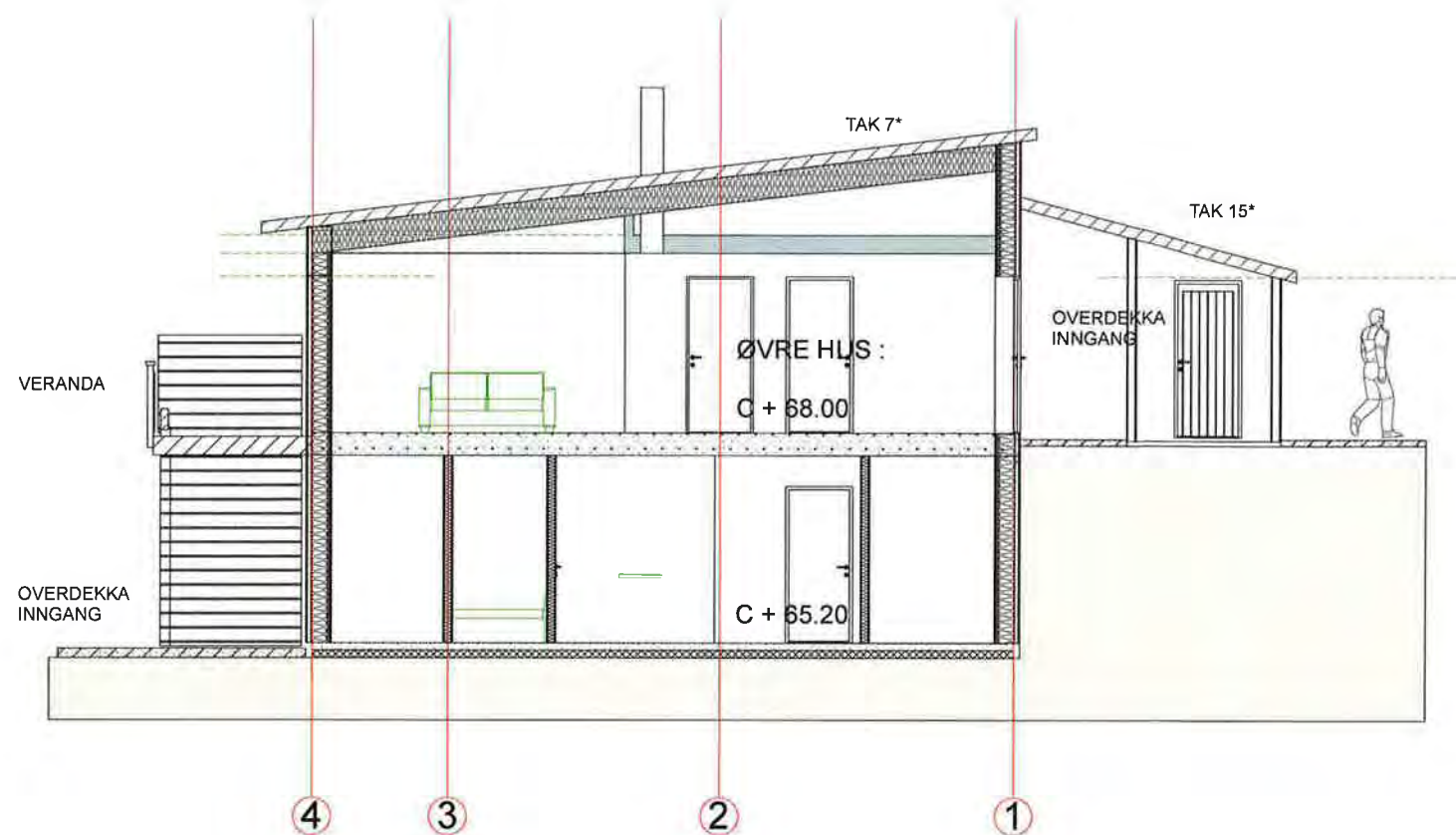
Bod
6,1 m2 Brutto
4,9 m2 BRA

Prosjekteringsgruppen:	
------------------------	--

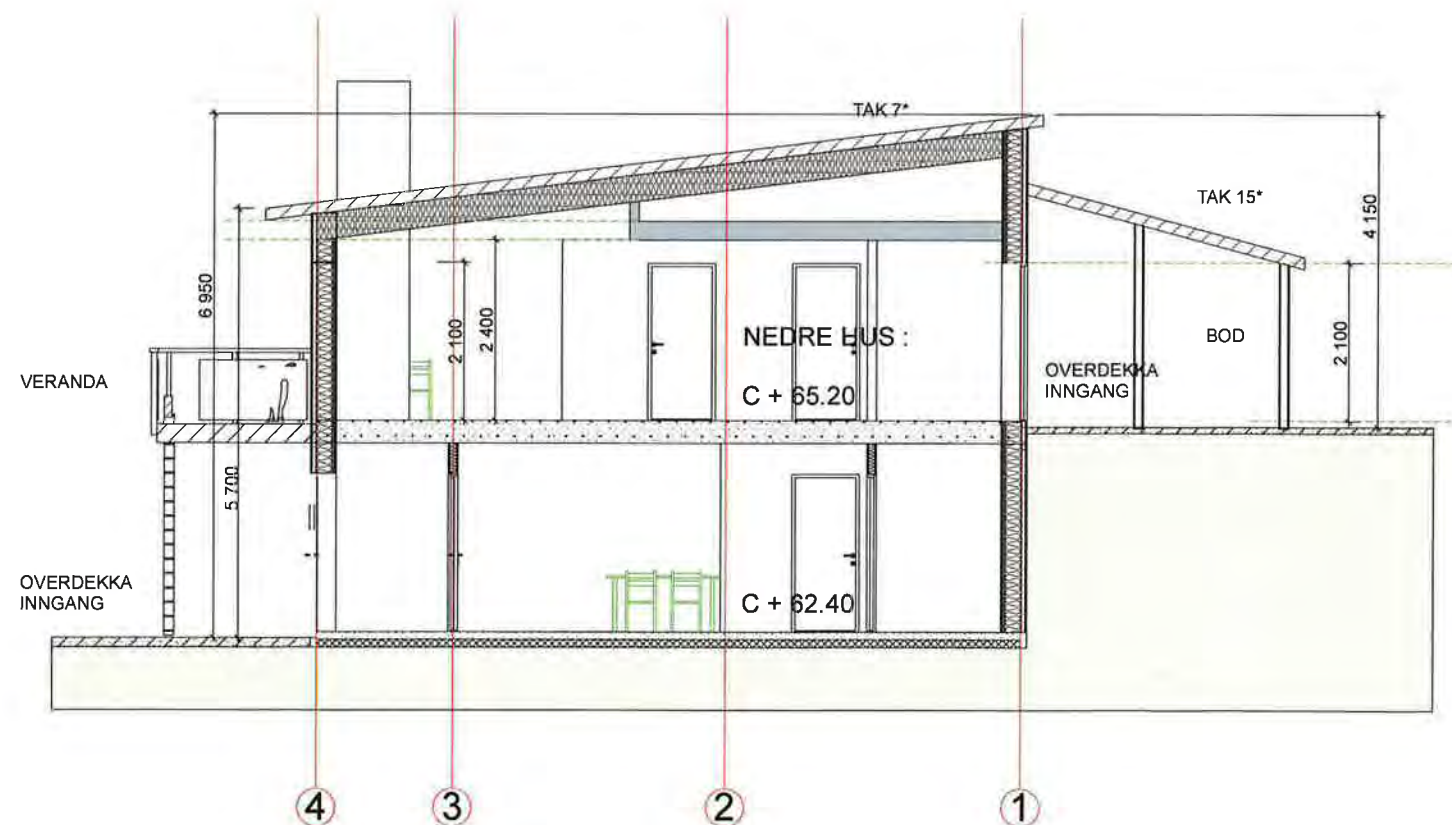
Kontroll:

Index

A20-2



SNITT A-A



SNITT B-B

in	dato	rev	sign	ktr
----	------	-----	------	-----

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : W & B arkitekter AS

Boks 110
Gelløvegen 52
3581 Gello
Tlf. 32 09 10 77

○ RIB :

○ RIE :

○ RIV :

Orienteringsfigur:



Fase:

Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:
14-695

Dato:
04.03.14

Målestokk:
1:100

Tegnet:
dls

Kontroll:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Snitt A og B

W & B arkitekter

Tegningsnr.:
A30-1

Index



Prosjekteringsgruppen:

ARK : W & B arkitekter AS

RIB :

RIE :

RIV :

Boks 110
Gelløvegen 52
3581 Gellø
Tlf. 32 09 10 77

Orienteringsfigur:

Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:
14-695

Dato:
04.03.14

Tegnet:
dls

Målestokk:
1:100

Kontroll:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Fasade Nord og Vest

W & B arkitekter

Tegningsnr.:
A40-1

Index



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 16.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	183	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Verslavegen 36, 6763 HORNINDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

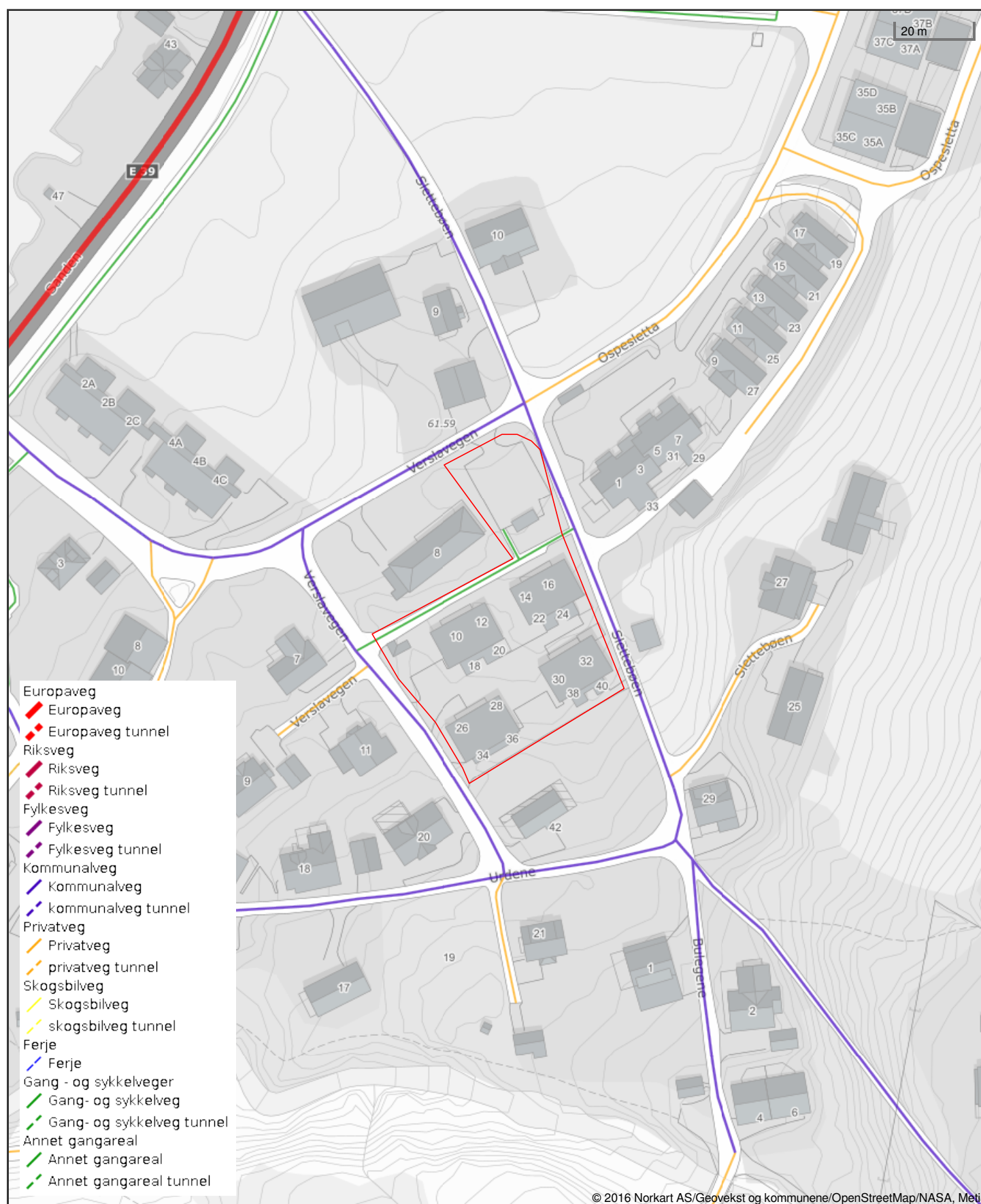
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 1577 - 206/183//



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.

**REGULERINGS-
BESTEMMELSAR**

FOR

GRODÅS SENTRUM

OG

**TILGRENSANDE
AREAL PÅ KIRKHORN**

Stadfest av kommunestyret i møte den 26. juni 1997, k-sak 026-97.

Føremålet med reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsbestemmelsar er :

- Å ruste opp sentrumsområdet ved gjennomføring av MPG-tiltak, og betre tilhøva for gåande og syklande.
- Å legge tilhøva tilrette for ordna parkering i ulike deler av sentrumsområdet.
- Å sikre ei kontrollert og heilskapleg utvikling av sentrum - med bl.a. vekt på estetikk, god arkitektur og byggeskikk.
- Å legge tilhøva til rette for at næringsliv og arbeidsplassar i sentrum kan oppretthaldast og vidareutviklast.
- Å motverke at eksisterande forretnings-, kontor- og bustadbygg blir ståande tomme.
- Å ta vare på identiteten til sentrumsområdet - som del av eit kulturlandskap med sterk tilknytning til jorbruket, jfr. stadsanalyse for Grodås.
- Å sikre område med særprega, eldre bygningar.
- Å sikre opne korridorar mot vatnet, og gjere strandsona meir attraktiv og brukarvenleg, bl.a. ved etablering av samanhengande friområde.
- Å legge tilhøva til rette for ei viss busetting i sentrumskjernen.

§ 1 GENERELT.

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål:

1.2.1 Byggeområde :

Bustader (B1 - B12). (B5 er teke ut av planen)
 Forretningar, kontor, hotell, bensinstasjon, serveringsstadar, m.m. (F1 - F9).
 Offentlege bygningar (O1 - O3).
 Industri (I).
 Blanda føremål, bustader og/ eller forretningar/ kontor (FB1).

1.2.2 Landbruksområde :

Jordbruk (L1 - L6).

1.2.3 Offentlege trafikkområde : (Tr.1 - Tr.6)

Køyreveg.
 Gang- og sykkelveg, og fortau i samband med disse.
 Gatetun - torgplass.
 Parkeringsplassar (T1 - T6).
 Busshaldeplass (T4).
 Kai- og hamneområde.

1.2.4 Friområde : (Fr.1 - Fr.9)

Park, sti, turveg, leik.
 Badestrand.

1.2.5 Fareområde :

Område for høgspenningsanlegg.

1.2.6 Spesialområde :

Verneverdige bygningar.

Frisiktsoner ved veg.

Kommunaltekniske anlegg (pumpestasjonar m.m.)

1.2.7 Fellesområde :

Felles leikeareal.

Felles avkjøyrse/ veg/ parkering.

§ 2**FELLES BESTEMMELSER****2.1 Plankrav.**

2.1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områda F2, F4, F5, F6, F7 og FB1 vert det kravd framlagt utbyggingsplan - dersom området omfattar meir enn ein eigedom. Planen skal vise bygningane i samanheng med omkringliggande bygningar med evt. utvidingar/ nybygg, atkomst, garasjar, parkering og leikeplassar. Planutvalet kan fråvike kravet om utbyggingsplan for ovannemnde område i enklare byggesaker.

2.1.2 Alle byggesøknader og byggemeldingar skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis den ubebygde del av tomta skal planerast og utnyttast. Det skal visast evt. støttemurar, gjerde, areal for parkering, av- og pålessing, lagareal, m.m. Likeså skal terrengmessig handsaming med oppgjevne høgder framgå av planen. Ved handsaming av søknader om bruksendring skal kommunen sjå til at tomta/ området kan skaffast tilstrekkelig parkerings- og opphaldsareal til den omsøkte bruksendringa.

2.1.3 For fastsetting av prosjektet sin verknad på gatebildet i område F2, F3, F4, F5, F6, F8 og F10 skal byggemeldinga også innehalde fasadeoppriss av eksisterande nabobygningar. Dette gjeld både ved oppføring av nye bygningar, og ved utviding og påbygging av eksisterande. Ved større nybygg skal fasaden utformast i seksjonar som tek vare på målestokken i omkringliggande bebyggelse. Også ved fasadeendringar skal den nye fasaden visast - saman med fasade av tilgrensande nabobygningar.

2.1.4 Lov om kulturminner gjeld innanfor heile planområde. Dette betyr at ved evt. funn av førhistoriske gjenstandar og strukturar skal eitkvart grave- og byggearbeid stoppast - inntil kulturvernmyndigheitene har fått sett nærare på tilhøva. Spesielt kan områda B8 og B10 (i Urene) vere "potensielle funnområde for kulturminne.

2.2 Plassering og byggegrenser.

2.2.1 For samanhengande husrekker skal ny bygningsmasse ligge i dei regulerte byggegrensene.

2.2.2 I område F5, F6 og F7 skal bygningsmassen vere samanhengande langs gatene, og oppførast i branntrygge konstruksjonar. Opningar på maksimalt 4 meter kan likevel tillatast som atkomst til gardsrom bakanfor. Generell avstand frå anna bygning - og nabogrense - gjeld difor ikkje i desse områda.

- 2.2.3** Bygningane skal plasserast som vist på plankartet - eller vinkelrett på denne. I enkelte høve kan huskroppen dreiest noko, men det er kommunen som fastset endeleg plassering og møneretning.
Garasjar og boder kan plasserast med vegg (nærast bygningsdel) i nabogrense - innanfor ramma av byggeføresegnene.

2.3 Etasjetal, byggehøgder og takform.

- 2.3.1** Der ikkje anna går direkte fram av planen kan nye bustadhus, forretningar og andre bygningar maksimalt førast opp i 2 etasjar (1+u). Evt. påbygg (fleire etasjar) på eksisterande bygningar kan berre skje dersom etasjetalet samla ikkje overstig etasjetalet for nye bygningar i same område.
Evt. kjellar og loft kan innreist i samsvar med byggeføresegnene kap. 23.
- 2.3.2** Gesimshøgda for 1 etasjes hus skal ikkje overstige 4 m. Gesimshøgda for 2 etasjes hus skal ikkje overstige 7 m.
- 2.3.3** Bygningane skal utformast med saltak eller valma tak, med takvinkel mellom 28 - 40°.

2.4 Parkering og atkomst.

- 2.4.1** Parkeringsplassar skal opparbeidast etter følgjande normer :

Bustader : 1,5 biloppstillingsplass pr. leilegheit, (avrundast oppover). Ved utleige av hybel skal det reknast eit tillegg på 1 plass pr. hybel.

Forretningar, kontor : 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² brutto forretnings- og kontorareal, og 1,0 parkeringsplass pr. 150 m² brutto lagerareal. I forretningsbygg som inneheld bustad/ bustader skal parkeringsdekninga for bustaden/ bustadene reknast som for bustader.

Kafè og kroverksemd : 0,3 parkeringsplassar pr. sitteplass og tilsett.

Industri : 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² kontorareal, 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² produksjonsareal og 1,0 parkeringsplass pr. 200 m² lagerareal.

Andre bygningar : Vert fastsett av planutvalet.

- 2.4.2** Eigedomar som ikkje har tilfredstillande parkeringsdekning på eigen grunn eller på fellesareal må skaffe manglande parkeringsplassar - etter frikjøpsordninga (jfr. kommunen sine vedtekter til plan- og bygninglova § 69, nr.4), eller leige parkeringsplassar hjå private (minst 5 års kontrakt).
- 2.4.3** I sentrumsgata (rv. 60) skal atkomst til tomtene vere som vist med pil på plankartet. Kommunen kan likevel godkjenne anna plassering dersom vegmyndigheitene godkjenner dette. Ynskje om eksakt plassering av avkøyrsløp/ atkomst skal framgå av situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.
- 2.4.4** Avkøyrsløp frå riks- og fylkesveg skal utformast og vedlikehaldast i samsvar med vegnormalane for Statens Vegvesen, og forskrifter til veglovas § 43.

2.5. Ubebygde areal - boder.

- 2.5.1 Ubebygde deler av tomte skal gjevast tiltalende utforming og beplanting. Vegetasjon av varig verdi for området - må ikkje fjernast utan kommunen sitt samtykke. Den ubebygde del av tomte må ikkje nyttast til lagring utan samtykke frå kommunen. Plassering av avfallscontainer skal godkjennast av kommunen.
- 2.5.2 I område F1 - F10, FB1 og O1 - O3 skal kommunen også godkjenne type fortausbelegg, utvendig skilting, reklame på fasadar - og frittstående, utvendig belysning, vegetasjonsbruk, gjerde og murar.
- 2.5.3 Kioskar, salsboder, transformatorboder o.l. vert berre tillate oppført der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe, og kan tilpassast omkringliggende bebyggelse.

2.6 El.forsyning, telefon, antenner, m.m.

- 2.6.1 Framføring av linjer for elektrisitet, telefon, kabel-TV o.l. skal skje ved bruk av jordkabel. Før arbeidet tek til skal planane føreleggast kommunen.
- 2.6.2 Kommunen skal òg godkjenne oppsetting av antenner. Parabolantenner skal ha ein diameter mindre enn 1,0 m. I stadenfor fleire enkeltanlegg kan kommunen, der tilhøva elles ligg tilrette for det påby oppsetting av fellesanlegg/ fellesantenne.

2.7 Overflater.

- 2.7.1 Ved handsaming av byggesøknader og byggemeldingar skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form med høveleg materialval, og slik at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, inkl. farge på tak, skal godkjennast av kommunen.
- 2.7.2 Nye bygningar skal tilpassast "det beste" i den eldre bebyggelsen på Grodås - spesielt med tanke på takform, plassering og utforming av vindauga, materialbruk og farge.

2.8 Rekkefølgje.

- 2.8.1 Område F5 og F6 skal byggast ut før område F7. Dette kravet gjeld likevel ikkje i tilfelle der gjenverande tomteareal i områda F5 eller F6 er for lite for eitt enkelt byggeprosjekt.
- 2.8.2 Biloppstillingsplassar som vert kravd opparbeidd i samsvar med føresegnene pkt. 2.4, skal vere klar til bruk - før det blir utstedt ferdigattest eller mellombels bruksløyve.
- 2.8.3 Privatrettslege avtaler i strid med planen er forbode.

§ 3

OMRÅDE FOR BUSTADER : B1 - B12. (~~B5 er teke ut av planen~~)

- 3.1 Bygningsmassen skal nyttast til bustadføremål samt tilhøyrande garasje og uthus. Garasjen kan først opp som tilbygg til bustadhuset eller som frittstående bygning.
- 3.2 Med kommunen sin godkjenning kan heile eller deler av underetasjen i område B1 - B 6 innreist for mindre handverksbedrifter/ utsal.

- 3.3 Tillate utbygt areal (BYA), inkl. garasje, skal ikkje overstige 25% av den enkelte tomt sitt areal (regulert tomteareal). (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).

§ 4

OMRÅDE FOR BLANDA FØREMÅL, BUSTADER - FORRETNINGAR - KONTOR : FB1.

- 4.1 I desse områda kan det først opp bygningar for forretningar, kontorverksemdar og omsorgsbustader med tilhøyrande anlegg. I tillegg kan det etablerast mindre handverksbedrifter som er av ein slik karakter at dei ikkje påfører nærmiljøet støy eller andre ulemper. Det er ikkje krav om at utbygginga skal omfatte både forretning og bustad.
- 4.2 Tillate utbygt areal (BYA), inkl. garasje, skal ikkje overstige 60% av det regulerte tomtearealet (område FB1). (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).

§ 5

OMRÅDE FOR FORRETNINGAR OG KONTOR M.M. : F1 - F9.

- 5.1 Desse områda skal brukast for eksisterande og nye forretningsbygg, herunder forretningar med nødvendige lagerlokale, kontor, hotell- og restaurantverksemd, bensinstasjon o.l. Med kommunen sitt samtykke kan 2. etasje, og evt. loftsetasjen innreist til bustader, samt lokale for sosiale- og kulturelle føremål.
- 5.2 Areal i gatenivå skal nyttast til aktivitetar slik det er definert i pkt. 5.1.
- 5.3 Med kommunen sitt samtykke kan det etablerast handverksbedrifter og lettare industri - i tilknytning til utsal - dersom desse er av ein slik karakter at dei ikkje påfører nærmiljøet støy eller andre ulemper.
- 5.4 Bygningen i område F9 skal nyttast til offentleg toalett, venterom og turistinformasjon. I tillegg kan bygget brukast til mindre utsal, evt. musikkpaviljon.
- 5.5 Tillate utbygt areal (BYA), inkl. garasje, skal ikkje overstige 80% av det regulerte tomteområdet i F3 og F8, og BYA=70% for tomteområda F1,F2, F4-F7,F9 og F10. (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).

§ 6

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR : O1 - O3.

- 6.1 Område O1 skal brukast til kommunehus/ offentlege kontor, bibliotek og informasjonssenter.
- 6.1.1 Innanfor dette området skal det òg opparbeidast parkanlegg med god tilknytning til friområda ved vatnet og elvane. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på - så langt dette let seg innpasse i detaljplanane for området.
- 6.1.2 Tillate utbygt areal (BYA) skal ikkje overstige 45% av det regulerte tomtarealet. (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).
- 6.2 Område O2 skal brukast til omsorgsbustader og musèum.

- 6.2.1** Tillate utbygt areal (BYA), inkl. garasje, skal ikkje overstige 20% av det regulerte tomteområdet. (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).
- 6.2.2** Kommunen kan fastsette anna tomtegrense mellom Svormusèet og Åretun - enn det som er vist på planen.
- 6.3.** Område O3 skal brukast til sjuke- og aldersheim, inkl. helsesenter. I tillegg kan området brukast for oppføring av omsorgsbustader - bygt som frittliggande bygningar eller som tilbygg til sjuke- og aldersheimen. Eit evt. tilbygg til sjuke- og aldersheimen kan også innehalde kontor- og møtelokale, revmatikarbad, arbeidsstove, samt verkstad- og lagerlokale. På området kan det også oppførast garasje.
- 6.3.1** Tillate utbygt areal (BYA) skal ikkje overstige 30% av tomta sitt areal. (Arealutrekning i samsvar med NS 3940, pkt. 6).

§ 7

OMRÅDE FOR INDUSTRI : I1

- 7.1** I området skal det ikkje førast opp nye bygningar, men tilbygg til eksisterande kan skje innanfor område vist med byggegrense. Området skal brukast til lettare industri og handverk, samt kontor- og utsalslokale knytta til desse verksemdene. I tillegg kan deler av bygget innreiast for teknisk museum og senter for vatn- og miljø. Verksemdar som ein trur vil medføre særlege ulemper med omsyn til støy, brannfare o.l. skal visast til andre industriområde.
- 7.2** Den ubebygde del av tomta vert ikkje tillate nytta til lagring.

§ 8

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FØREMÅL : A1.

- 8.1** Området skal nyttast av "Huset Vårt" for drift av utleigelokale til sosiale og kulturelle føremål, til småindustri, handverk og kontor, utleige av selskapslokale, korttidsutleige av hyblar og til kafèdrift. Evt. anna bruk skal godkjennast av kommunen.

§ 9

OMRÅDE FOR LANDBRUK : L1 - L6.

- 9.1** Området skal nyttast til tradisjonell jordbruksdrift (grasproduksjon og åkerdrift).

§ 10

OMRÅDE FOR TRAFIKKFØREMÅL : Tr.1 - Tr.6.

- 10.1** I desse områda skal det opparbeidast køyrevegar, fortau, gang- og sykkelvegar, bussoppstillingsplassar, torg, gatetun og parkeringsplassar.

- 10.2** Riksveg 60 skal opparbeidast som MPG-gate - utan langsgåande eller tverrstilt parkering. Inntil køyrevegen skal det opparbeidast område for gåande og syklende - tilrettelagt med gatestein/ kantstein, gatelys, allètre o.a. vegetasjon, benkar, samt evt. murar og anna avskjerming.
- 10.3** Der atkomst til tomtar kan skje frå anna offentleg gate eller privat felles veg, vert det ikkje tillate direkte avkøyrslar frå rv. 60. Også bustadene i område B2 kan nytte eksisterande avkøyrslar til rv.60 - inntil atkomst vert opparbeidd nordover til Lidavegen.
- Unnatak frå dette er utkøyring frå forretningstomtane i område F6 og F8 - der postbilen og varebilar kan krysse over gangareal på sørsida av bygget i område F8, og over gangarealet mellom område F6 og F8. Avkøyrslar til den enkelte eigedom langs rv. 60 kan skje ved kryssing av fortauskant, der det på planen er vist med pil.
- 10.4** På område regulert til gatetun - framfor forretninga i område F8 - kan det merkast opp 2 parkeringsplassar for rørslehemma. Plassane skal berre nyttast til korttidsparkering (inntil 1 time) ved besøk på dei offentlege kontora og i forretninga. Ein av plassane skal merkast spesielt for trygdekontoret. Den andre plassen kan òg brukast av drosjer, i samband med transport av rørslehemma passasjerar
- 10.5** I område B1 skal gang- og sykkelvegen nyttast som tilkomst til bustadeigedomen. Tilsvarende kan gnr.206, bnr.6 nytte gang- og sykkelvegen (gamle Lidavegen) som tilkomst til gardstunet i område L5, og som avloingsveg. Også gnr.206, bnr.13 kan bruke søndre del av denne vegen (frå krysset sør for tunet på gnr.206, bnr.6) som tilkomst til garasjen.
- 10.6** I område L4 kan gnr.206, bnr.10 og bnr.11 nytte gang- og sykkelvegen som tilkomst frå offentleg trafikkområde - til Bakkevegen. Atkomsten til "murhuset" i område F6 kan skje på areal regulert til gangveg.
- 10.7** Område Tr.1 - Tr.3 og Tr.5 - Tr.6 skal nyttast til parkering. I områda Tr.2, Tr.3 og Tr.6 kan inntil 75% av plassane nyttast som "frikjøpsplassar" i samsvar med kommunen sine vedtekter til plan- og bygningslova § 69 nr.4. Område Tr.5 kan òg nyttast som busslomme, og som avkøyrslar for tilgrensande bustadtomtar. Vilåret er imidlertid at avkøyrslar berre kan brukast i den utstrekning at den ikkje hindrar bruk av parkeringsplassen/ busslommen - i samsvar med reguleringsplanen.
- 10.8** Parkeringa til kommunehuset og friområdet på vestsida av fylkesvegen skal skje på område Tr.1. I den grad det også er trong for "ekstra" parkeringsplassar til industribygget (Grobygget) skal dette skje på område Tr.1.
- 10.9** Område Tr.4 skal nyttast til bussparkering og parkering av andre store køyrety. I tillegg skal det settast av busslomme (for gjennomgangstrafikk) og merkast opp landingsplass for helikopter. Området skal ikkje nyttast som transittområde, eller for av- og pålessing av varer.
- 10.10** På offentlege parkeringsplassar kan langvarig oppstilling (lenger enn ei veke) av bilar, bussar, lastebilar, tilhengarar o.l. berre skje - der det er vist med skilting.
- 10.11** Eksisterande treplantingar langs gatene skal bevarast så langt dette let seg innpasse i detaljplanane for dei enkelte område.

- 10.12** I tillegg til kai- og hamneområde for småbåtar kan det regulerte trafikkområdet i vatnet nyttast til landgang / fortøying av småfly.

§ 11

FRIOMRÅDE : Fr.1 - Fr.9

- 11.1** Områda skal nyttast til turvegar, stiar, badeplassar, leikeområde, parkbelte langs vassdrag, sandvolleyball, o.a. aktivitetar - i samsvar med planen.

11.2 Spesielt for nordre del av område Fr.1

I friområdet - Fr.1 - kan grunneigaren drive jordbruksdrift i det omfang som er i dag. Dvs. at området kan nyttast som slåttemark. I samarbeid mellom grunneigaren og kommunen kan det ryddast sti lang vatnet. I området elles har grunneigaren rett til :

- 11.2.1** Å sette opp kombinert naust/ utleigehytte.
- 11.2.2** Å ta ut sand og grus frå vatnet - i eit område avgrensa av eigedomsgrensa i Storelva - til eit punkt ca. 60 m søraustover frå søndre kant av elveforbygginga.
- 11.2.3** Å bygge molo i tilknytning naustet/ utleigehytta.
- 11.2.4** Tiltaka som er nemnde i punkt 11.2.1 - 11.2.3 kan berre skje etter godkjent utbyggingsplan. Planen skal m.a. fastlegge endeleg plassering av naustet/ utleigehytta - samt tilkomst og parkering. Også det gamle naustet, og endeleg plassering og utforming av moloen skal inngå i planen. I tillegg skal den innehalde nærare regler for masseuttaket. Planområdet skal avgrensast av Storelva, fylkesvegen, industritomten si nordvestre grense - og forlenging av denne ut i vatnet - slik at alle aktuelle tiltak ligg innanfor planområdet.
- 11.3** I område Fr.1 skal det vidare opparbeidast "pir" og "lagune" - i tilknytning til uteområdet ved Smia. Fyllingar i vatnet skal avgrensast som vist på reguleringsplanen, men for å oppnå best mogeleg resultat er det høve til å føreta mindre justeringar (+ - 2 m). Overgangssona mellom landareal og vatnet skal utformast slik at den sikrar kommunehustomten mot skade, samtidig som det blir lagt tilrette for aktiv bruk av strandsona.
- I område Fr.1 kan det òg byggast garderobe- og toalettanlegg, mens det i område Fr.2 kan førast opp strandhus på kaia. Evt. bygningar skal plasserast og utformast slik at dei ikkje hindrar bruken av turvegen eller øvrige deler av friområdet.
- 11.4** Etter godkjenning av kommunen kan eksisterande molo - framfor naustet i område Fr.1- påbyggast og utbetrast.
- 11.5** Ved planlagt gangbru over Kirkhornselva - mellom Fr.1 og Fr.2 skal elvekantane plastrast eller murast - med vekt på god utforming og tilknytning til tilgrensande areal.
- 11.6** I område Fr.2 er det sett av plass til sandvolleyballbane, mens det i områda Fr.4 og Fr.9 skal tilretteleggast for trygge leikeplassar for barn, samt etablerast opphaldsareal m/ sittegrupper.

- 11.7** I Fr.2 og Fr.4 vil kommunestyret vurdere evt. omregulering dersom det frå ein eller begge grunneigarane vert lagt fram alternative planar for bruk av området.
- 11.8** Kommunaltekniske leidningar kan leggest over friområde - på land og i vatnet.
- 11.9** Spesielt for område Fr.6.
- I friområdet - Fr.6 - kan grunneigaren drive jordbruksdrift i det omfang som er i dag. Dvs. at området kan nyttast som slåttemark. I tillegg har grunneigaren rett til :
- 11.9.1** Å sette opp kombinert naust/ utleigehytte. Naustet/ utleigehytta skal plasserast så langt nord som mogeleg. Evt. parkering bør lokaliserast ved bygget - utan at dette hindrar ferdselen til øvrige deler av friområdet. Utbygginga kan berre skje etter godkjent utbyggingsplan. Planen skal omfatte heile "Flatefjera", inkl. moloen ved Vikaelva.
- 11.10** I friområde langs vatnet skal det opparbeidast gangsti med maksimal breidde på 1,5 m.
- 11.11** På dei deler av friområda som grensar mot vatnet skal eksisterande fylling plastrast og sikrast på ein tiltalande måte. Ved gjennomføring av planen kan avvik tolererast med + - 2m i høve til det som er vist på reguleringsplanen.
- 11.12** Regulerte område i vatnet skal brukast til dei føremål som framgår av planen, men dette hindrar ikkje at båtar også kan fortøyast i område regulert til friområde. Bruk av fast fiskereiskap kan skje i den grad det ikkje er til hinder for den primære bruken av området.
- 11.13** På område regulert til friområde i vatnet - framfor kommunehuset - kan det føretakast masseutskifting i samband med opparbeiding av "piren" og "laguna". I tillegg er det høve til å ta ut masser i samband med naudsynt oppmudrings- og sikringsarbeid i elvane, og under reparasjon av forbygginga langs Storelva og Vikaelva. Vilåret er at uttaket er godkjent av NVE og kommunen.
- Utanom dette, og det som er nemnt i pkt. 11.2.2 er det ikkje høve til å ta ut eller deponere masser i vatnet eller elvane.

§ 12 SPESIALOMRÅDE

- 12.1** Ved område F2 er Grodåsheimen avsett til spesialområde - bevaring. Det same er "Huset Vårt" i område A1. Bygningane skal bevarast p.g.a. sin kulturhistoriske verdi. Det er berre tillate med påbygging, ombygging og modernisering under føresetnad av at eksteriøret vert halde uendra eller ført tilbake til ein meir opprinneleg utsjånad. Med fylkeskonservatorens sitt samtykke kan det i område A1 likevel byggast overbygg til veranda - i glass.
- Alt arbeid som er nemnt i plan og bygningslova § 93 skal utførast etter antikvariske prinsipp, men før byggeløyve blir gjeve skal det innhentast faglege råd frå fylkeskonservatoren.
- 12.2** Bygningen i område F2 kan brukast til forretning, mindre handverksbedrifter og bustad. Tilbygget i betong, og dei to hyttene på området inngår ikkje under bevaringsbestemmelsane.

- 12.3** I frisisiktsoner ved veg skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt planum. Jfr. veglova sin § 31.
- 12.4** Område for kommunaltekniske anlegg er lagt ut i Årane (P3), på Kirkhorn (P2) og ved friområdet Fr.8. Overbygget ved P2 kan utvidast til også å omfatte lagerlokale og bodplass for kommunehuset.

§ 13 FELLESOMRÅDE

- 13.1** Felles veg i område B9 er for eigedomane gnr.206, bnr.123 og bnr.134.
- 13.2** Felles leikeplass ved område B9 er for eigedomane gnr.206, bnr.30, bnr.33, bnr.77, bnr.79, bnr.123 og bnr.134.









36 34



36



































