Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL



PROPR.NO

Selger
Marianne Lødemel Halstensen
93042066

Prisantydning
2 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1577 Gnr. 206 Bnr. 183 Snr. 15

Moderne og lettstelt 3-roms leilighet i sentralt familievennlig område - Stor terrasse - Lave felleskostnadar

PRISANTYDNING
kr 2 850 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 300 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 332 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
66kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 813kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2019




VELKOMMEN
















SIEMENS







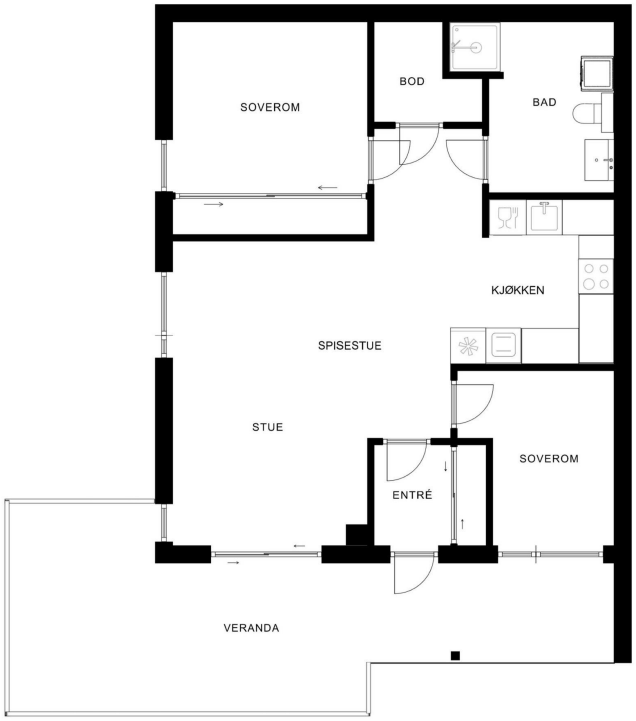












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Verslavegen 32!

Ei moderne og stilfull 3-roms leilighet frå 2019, med attraktiv og roleg beliggenhet rett ved sentrum. Her får du ein lettstelt bustad med gjennomgåande høg standard, gode løysingar og svært låge felleskostnadar.

Leiligheta er lys og velhalden, og er oppgradert under bygginga med fleire gode kvalitetar. Her finn du mellom anna eit flott kjøkken med integrerte kvitevarer, slette veggar i listefri utførelse, moderne fargeval, downlights i dei fleste rom, samt ein stor terrasse på heile 19 kvm!
Boligen har balansert ventilasjon som gir eit godt inneklima, samt varmekablar i alle opphaldsrom unntatt soveromma. Det er også pipe klar for montering av vedovn.

Planløysinga er smart og arealeffektiv, og inneheld entrè med skyvedørsgarderobe, open stove- og kjøkkenløysing, to gode soverom, bod og eit delikat bad utvida med dusjnisje og med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også sportsbod i tilknytning til boligen.

Fra stova har du utgang til ein romsleg terrasse med god plass til utemøblar, grill og hyggelige lag. Her kan du nyte lange sommardagar og rolege morgonar utandørs.

Leiligheta er på bakkeplan med enkel, trinnfri tilkomst frå eigen parkeringsplass. Saman med resten av kvalitetane gjer dette den godt egna både for småbarnsfamiliar, enslige, par og eldre.

Beliggenhet

Eigedommen ligg fint til på Slettebøen i Grodås/ Hornindal. Det er kort veg til butikkar, skule,

barnehage og flotte turområder. Adkomst fra offentlig veg med privat felles asfaltert veg og eigen parkeringsplass. Felles opparbeida tomt med fin utsikt mot sentrum, fjellheimen og Hornindalsvatnet. Leiligheta er i nedre del av ein kryssdelt firemannsbolig og ligg skjerma til i enden av innkjørselen til sameiget.

Avstandar:
- ca 300 m til butikk og bussholdeplass
- 1,5 km til barne- og ungdomsskule
- 1,8 km til barnehage
- 23 km til Stryn
- 35 km til Volda
- 36 km til Nordfjordeid

Praktisk informasjon

Selgar har eigd bustaden sidan før oppføring og har gjennomgåande kjennskap til denne, og vil vere tilgjengelig for spørsmål på visning. Salet skjer via Propr, som bistår med kontrakt, oppgjer og tinglysing. Bodgiving vert digitalt med BankID via Propr. Husk å melde på visning!

Annet

Antatt overtaking er 01.07.2026, eller etter nærare avtale.

Om du ikkje har mulighet til å komme på planlagt visning, held eg gjerne privatvisning, også i påska. Ta kontakt, så finn vi ei tid!

Faste utgifter

Felleskostnader til sameiget vert betalt ein gong i året, siste året har utgiftene vore:
- Felles husforsikring: 2 190kr/år
- Plenslått: 450 kr/år
- Snøbrøyting: 936 kr/år

Kommunale avgifter og eigedomsskatt: 1 362 kr/ mnd
Renovasjon/VØR: 1 199 kr / 3 mnd.
Boligen har ikkje norgespris på straum.

Løsøre og tilbehør

Av løsøre og tilbehør som følgjer med er alle integrerte kvitevarer på kjøkken, en stk skyvedørsgarderobe av god kvalitet frå Langlo med innredning i entrè, skyvedører til garderobe utan innredning på soverom, fastmonterte hyller i innebod, lamellgardiner i stove, samt lystette plissègardiner på begge soverom, om ønskeleg. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikkje med.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
71 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

83 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 933 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Seksjon 15:
Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL
VOLDA kommune
gnr. 206, bnr. 183, snr. 15

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-1949 **Eiendomsverdi ref nr:** OF4032

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Norvald Jønsson **Vår ref:** Jan-Norvald Jønsson

MULVIK
Vår signatur, din garanti
Medlem av Takstnett

B
ENERGIMERKE

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.

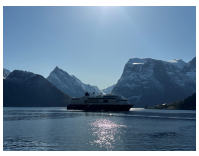
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bolig levert forutsatt levert jamfør tekniskforskrift 2010 (TEK10), ut fra tegninger som er datert 04.03.2014.
Boligen er ca. 7 år, og fremstår som ny, med normal brukslitasje, boligen er en kryssdelt 4-mannsbolig. Betongsåler på fast bæredyktig grunn. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong, utvendig tilbakefylt til gulvnivå plan 2 i bakkant, avtrappende til null i fremkant ved inngang leilighet i nedre plan. Over terreng er yttervegger av bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Etasjeskillere av trebjelkelag med brann-/lyd-isolering mellom leiligheter. Veggskiller av trekonstruksjoner som brann- og lydskille mellom leiligheter. Takkonstruksjon av tretakstoler, varme raftekott, kombinert undertak og vindsperre. Taktekking av papp.

Seksjon 15: - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Se vindu for avvik på skyvedør. Impregnert trealtan på ca. 19 m². Spile trerekkverk, høyde 0,90 meter(< 1,00 m) av beiset tre, høyde til terrenget > 0,50 meter mot gangsti. Det er en utebod under overliggende parkeringsarealer og er ca. 4,2 m². Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/bod/garasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har gips med malt tapet. Innvendige tak har malte plater. Overflater med listefrie overganger, mot vindu og tak, og LED-Downlights i tak. Gulv på grunn er av betongdekke. Boligen har elementpipe, det er ikke montert ovn eller sotluke. Montering av ildsted må søkes om, og monteres av godkjent montør. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 6,7 m²
Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var, teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm, målt fra topp gulv ved WC til topp slukrist, noe motfall ved dør på ca. 5 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring, men isolasjon føltes "fuktig" når en tar på den.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning og overskap med glatte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt stålvask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, og micro. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har balansert ventilasjon. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år.

Varme:
Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

El-/Teleanlegg:
Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 2018 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 12.09.2019. Automatisk strømmåler er antatt montert i utvendig strømskap.

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

UTVENDIG:
Altaner: Spile trerekkverk, høyde 0,90 meter (<1,00 meter) av beiset tre, høyde til terrenget > 0,50 meter mot gangsti.

BRANNTEKNINSK:
Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:
Forutsetter at bolig er i henhold til Tekniskforskrift 2010,jamfør tegninger datert 04.03.2014, og Igangsatt dato 06.12.2014, og ferdigattest ifølge EDR.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

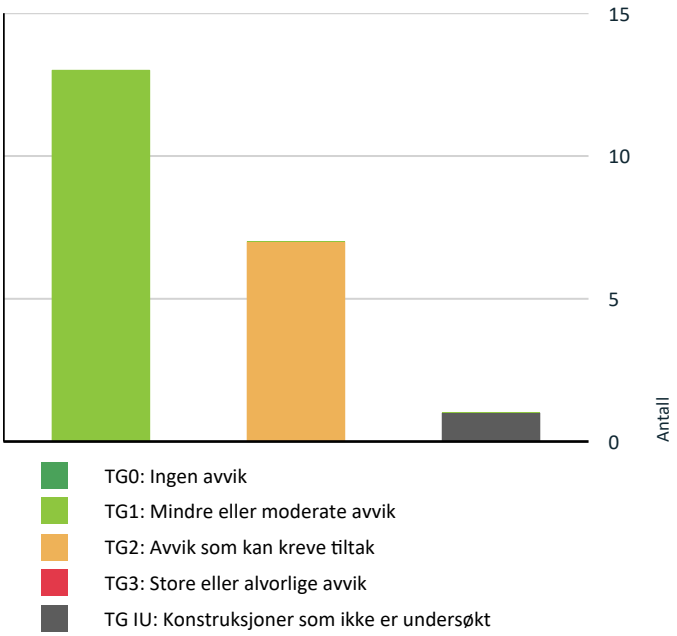
Seksjon 15:

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

Det foreligger tegninger datert 04.03.2014 i boligens FDV-dokumentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 6,7 m² > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 6,7 m² > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 15:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utv.bod Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 6,7 m² > Overflater vegger og himling Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

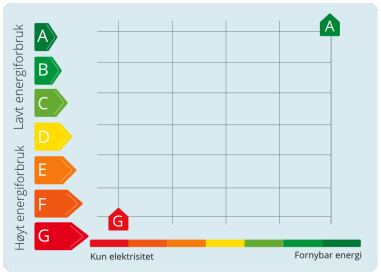
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

SEKSJON 15:



Byggeår
2019

Kommentar
iflg. eier/EDR

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Ellers vedlikehold av terrasse, beisa med olje sist ca. 2022. Beiset yttervegger og rekkverk veranda sommeren 2020.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrettbeslag over vindu og terrasse skyvedør som ikke er overbygd. Noe som gir fare for fukt inntrenging i konstruksjoner, men ikke observert noe ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

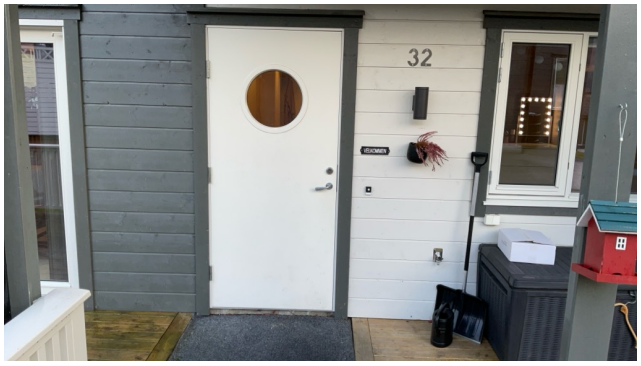
Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.





TG 1 Dører

Kommentar
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Se vindu for avvik på skyvedør.

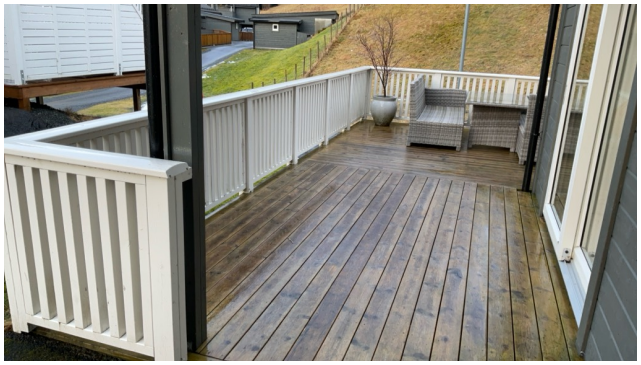




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Impregnert trealtan på ca. 19 m². Spile trerekkverk, høyde 0,90 meter(< 1,00 m) av beiset tre, høyde til terrenget > 0,50 meter mot gangsti.

Tilstandsrapport





TG IU Utv.bod

Kommentar

Det er en utebod under overliggende parkeringsarealer og er ca. 4,2 m².
Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/bod/garasje.





TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har gips med malt tapet. Innvendige tak har malte plater. Overflater med listefrie overganger, mot vindu og tak, og LED-Downlights i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det påvist bom (hulrom) under fliser, i vindfang.
Det er glipper melom gulvlister og laminatgulv.

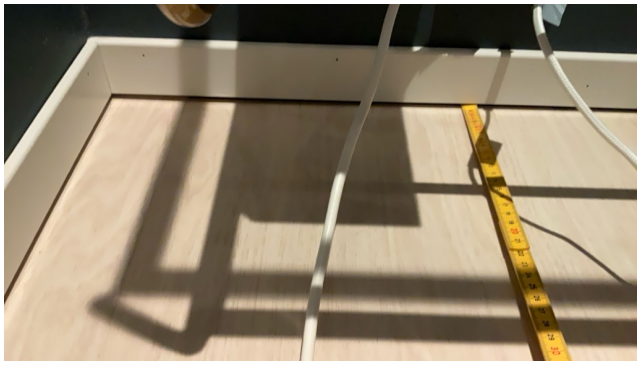
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom under fliser fungere med avviket, men flis kan løsne helt.
Gulvlister bør justeres.



Det er bomfliser(hullyd) på noen fliser i vindfang.



Det er glipper mellom gulvlister og laminat.

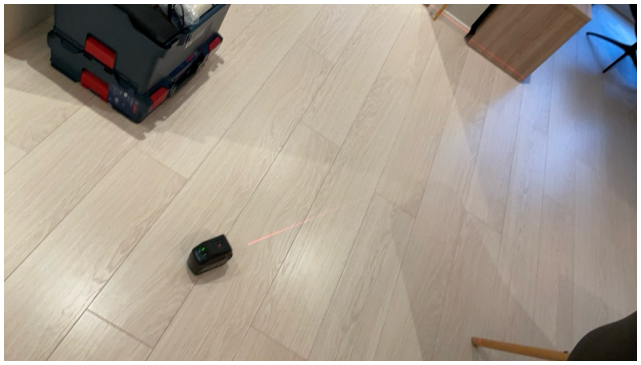
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

INNVENDIG

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe, det er ikke montert ovn eller sotluke.
Montering av ildsted må søkes om, og monteres av godkjent montør.





TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

Generell

Kommentar

Våtrom og bygningsdeler skal vurderes opp mot dagens regelverk (TEK17), men antatt forskrift for byggeår var, teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon i FDV-dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket er malt, med LED-downlights.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

mangler list

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

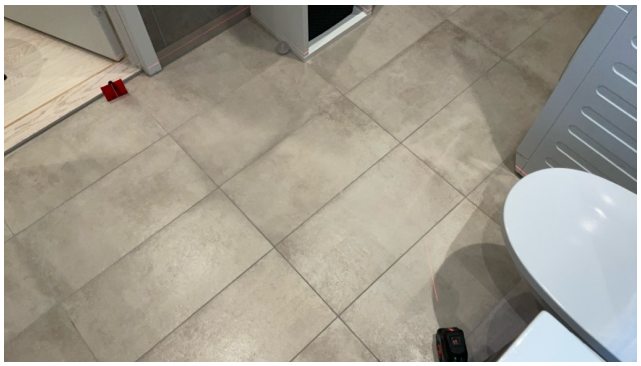


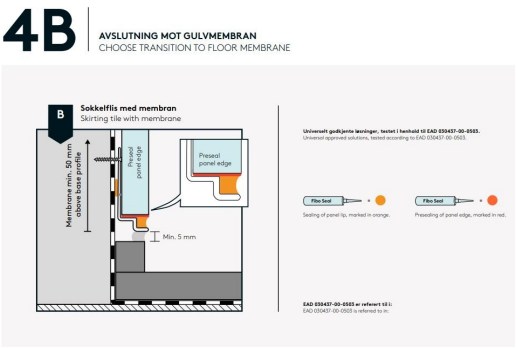
Tilstandsrapport











Det mangler sokkellist ihht. anbefalt monterings anvsning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm, målt fra topp gulv ved WC til topp slukrist, noe motfall ved dør på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrommet fungerer med dette avviket på fallforhold.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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









UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 6,7 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring, men isolasjon føltes "fuktig" når en tar på den.



Ikke visuelt noe fukt i vegg-

Tilstandsrapport



Måling er ca. 12 og < 14 i bunnsvill.



Måling er < 7 på toppen av spikerslag.

KJØKKEN

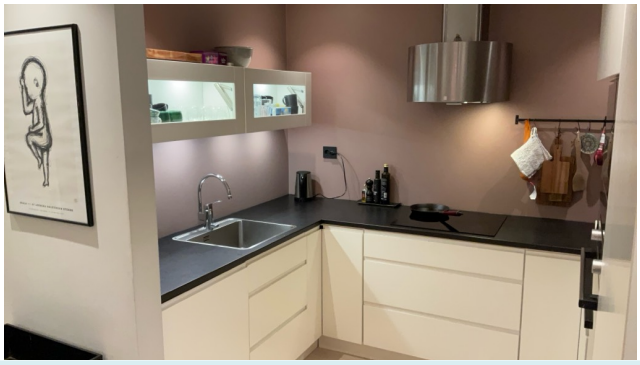
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 31,4 M²

TG 1 **Overflater og innredning**

Kommentar

Kjøkkenet har innredning og overskap med glatte heltre fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt stålvask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, og micro. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 31,4 M²

TG 1 **Avtrekk**

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Plast rør er merket med tusj, bruk av tape og sprittusj direkte på PEX-rør, PEX-rør skal ikke komme i kontakt med løsemidler (jf. flere produsenter og Sintef Byggforsk).

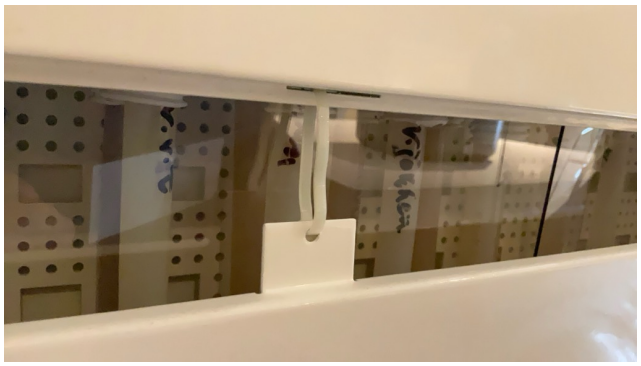
Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Plast rør som er merket med tusj, bør overvåkes ved å kikke i rør-skap, f.eks en gang pr. år. Evt. at utførerende rørlegger fjerner og merker på forsvarlig på nytt.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon. Husk filter må skiftes minst en gang pr. år. Ventilasjonsrens av fagfolk. 14.04.2025, er anbefalt kvart 5. år.



TG 1 Varme

Kommentar

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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.

Kommentar

Tilstandsrapport

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for bygge år. NEK 400: 2018 i.flg. samsvars erklæring/dokumentasjon, datert: 12.09.2019. Automatisk strømmåler er antatt montert i utvendig strømskap.

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.
   2019 Nytt el-anlegg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på el-installasjonen ligger i sikringsskap.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

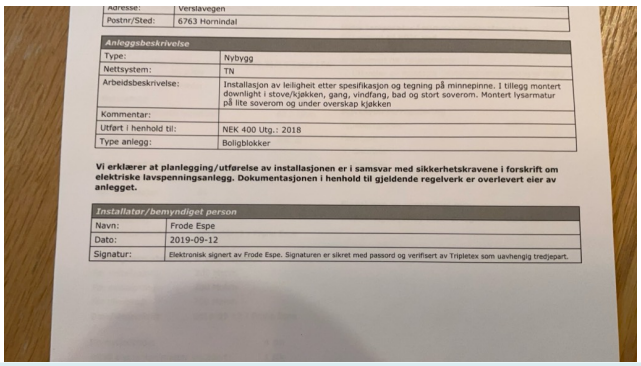
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør, anbefales ca. hvert 5 år.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

UTVENDIG:
Altaner: Spile trerekkverk, høyde 0,90 meter av beiset tre, høyde til terrenget > 0,50 meter mot gangsti.

BRANNTEKNINSK:
Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:
Forutsetter at bolig er i henhold til Tekniskforskrift 2010,jamfør tegninger datert 04.03.2014, og Igangsatt dato 06.12.2014, og ferdigattest ifølge EDR.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Eier har kjøpt nytt etter befaring.

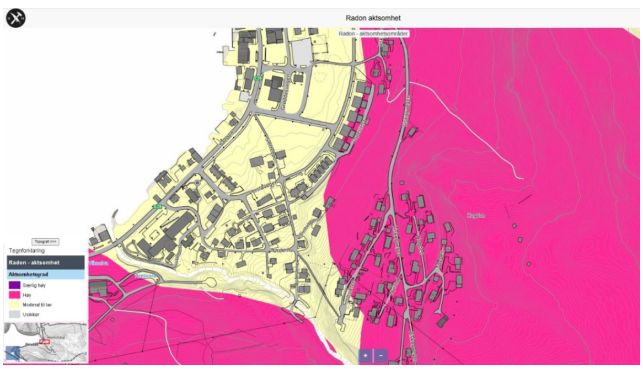




Seriekoblet røykvarsler fra 2019, og < 10 år



Rekkverk er 0,90 meter høyde til terreng er >0,50 meter.



Boligen ligger i "Moderat til lav aktsomhet"

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/66 m²

Seksjon 15: : Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Indeksert pris fra 2019 er ca. 40% kr. 3 050 000,- Gjennomsnittlig m²-pris for BRAi/PROM for tilsvarende boliger i Hornindal/Grodås er på ca. kr. 26 952 pr/m² BRAi/PROM, med høyeste m²/pris kr. 42 927,- og kr. 38 679,- pr/m² siste 6 mnd i Volda. Valgt m²-pris for BRAi på takstobjekt er kr. 43 182.- da en del av de sammenlignbare salg går tilbake til 2018.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ospesletta 41D ,6763 HORNINDAL 82 m² 2021 3 sov	30-06-2025	3 000 000	**3 520 000**		3 520 000	**42 927**
2	Ospesletta 9 ,6763 HORNINDAL 60 m² 2012 1 sov	09-09-2025	2 390 000	**2 390 000**		2 390 000	**32 740**
3	Ospesletta 19 ,6763 HORNINDAL 143 m² 2012 5 sov	25-01-2023	3 490 000	**3 710 000**		3 710 000	**25 944**
4	Grøddesvegen 4 ,6763 HORNINDAL 81 m² 2008 2 sov	11-01-2021	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**24 568**
5	Ospesletta 21 ,6763 HORNINDAL 140 m² 2012 5 sov	09-10-2022	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**24 286**
6	Ospesletta 25 ,6763 HORNINDAL 140 m² 2012 4 sov	08-01-2023	3 290 000	**3 160 000**		3 160 000	**22 571**
7	Skjøla 5B ,6763 HORNINDAL 76 m² 1990 1 sov	17-10-2018	1 750 000	**1 700 000**		1 700 000	**22 368**
8	Skjøla 4B ,6763 HORNINDAL 142 m² 2006 3 sov	23-11-2021	2 990 000	**2 870 000**		2 870 000	**20 211**

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

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.		5 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		20 748
Felleskostnader, off. avgifter, renovasjon, dekker forsikring og brøyting	Kr.		3 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 500**

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 15:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Tilvalg på kjøkken	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 15:	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

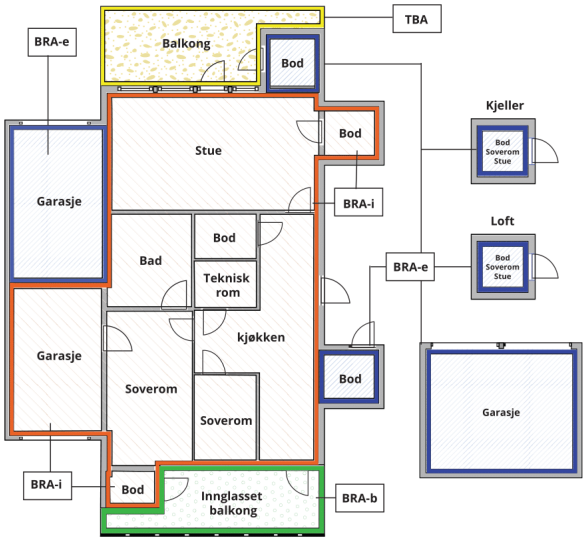
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 15:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	66	4		70	19
SUM	**66**	**4**			**19**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang 3,2 m², stue/kjøkken 31,4 m², soverom 6,7 m², soverom 10,1 m², bad/vaskerom 6,7 m², bod 2,4 m²	Utv.bod 4,0 m²	

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Antatt BTA: 77 m². Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger datert 04.03.2014 i boligens FDV-dokumentet.

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)
Seksjon 15:	63	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Marianne Lødemel Halstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	206	183		15	2813 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Verslavegen 32

Hjemmelshaver
Halstensen Marianne Lødemel

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Slettebøen Eigarseksjonssameige	71 / 1136	Robert Tryggestad	923274006

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Slettebøøen på Grodås i Hornindal med kort avstand til butikker og med gåavstand til barne- og ungdomsskole og til barnehagen. Adkomst fra offentlig med privat felles asfaltert veg og biloppstillingsplasser. Felles opparbeidet nordvest orientert tomt med fin utsikt mot sentrum, fjellheimen og Hornindalsvatnet. Boligen er fordelt på et plan i nedre plan av kryssdelt 4-mannsboliger, er oppført i 2019 er av normal god standard med gode romløysinger og med hovedfasade mot nordvest. Elles er her oppført utebod som tilbygg. Med ca. 1,6 km til barne- og ungdomsskule, ca. 2,1 km til barnehagen, ca. 37 km til kommunesenteret Volda og 23 km til Stryn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn GRODÅS SENTRUM, Ikrafttredelsesdato 26.06.1997, Formål: Jord- og skogbruk. KDP: Arealbruk: Senterområde, Arealbrukstatus: Nåværende.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gangarealer og plener.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en 4-mannsbolig, og har status som Ferdigattest.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 20040001, Plantype Kommuneplanens arealdel, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 24.03.2004, Plannavn Kommuneplan_Hornindal-kommune.

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 650 000	2026	
Formuesverdi	**År**	**Kommentar**
662 500	2026	Formuesverdi som primærbustad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026	Egenerklæring til meglerfirma	Gjennomgått		Ja
Eier	03.03.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.03.2026	Saksnr. 14/164-13 Vedtak dato 06.12.2014	Ikke gjennomgått		Ja
Offentlige planer	03.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.03.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Meglervurdering	03.03.2026	Martin Grodås Alnes EiendomsMegler 1 Midt-Norge	Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.03.2026	https://www.enova.no/energimerking/	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

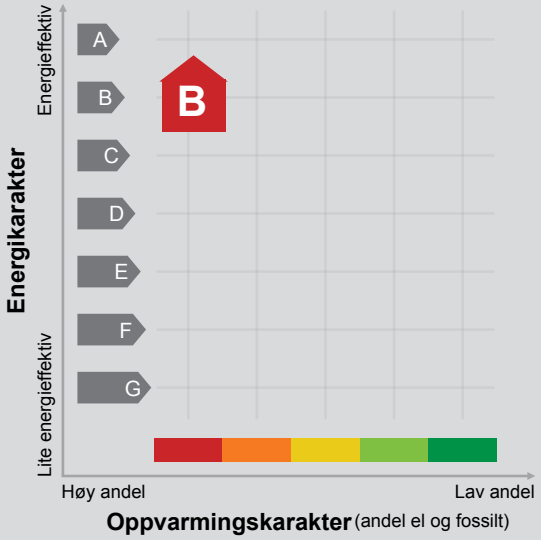
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OF4032

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

ENERGIATTEST

Adresse	Verslavegen 32
Postnummer	6763
Sted	HORNINDAL
Kommunenamn	Volda
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300744199
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	0091f4c6-1ea4-473f-b5c6-6801bbe385fd
Dato	25.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 11 000 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

11 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivanar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Tiltak utandørs
- Vel kvitevarer med lågt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering av automatikk på utelys

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

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggjeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordninga

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

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

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Verslavegen 32
Postnummer: 6763
Stad: HORNINDAL
Kommune: Volda
Bustadnummer: U0101
Dato: 25.05.2024 17:34:16
Energimerkenummer: 0091f4c6-1ea4-473f-b5c6-6801bbe385fd

Kommunenummer: 1577
Gårdsnummer: 206
Bruksnummer: 183
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300744199

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utandørs

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

Tiltak 2: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 12: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarrettleiinga som følgjer med.

Kommune
Hornindal kommune Postboks 24 6761 Hornindal

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-10

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Westad & Brusletto AS Postboks 110 3581 Geilo	Hornindal Eigedomsutvikling AS v/ Knut Sollid, Toppen 6 6763 Hornindal

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Verslavegen 32	206	183		15

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Oppføring av ny bustadeining i seksjonert bygg

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Administrasjonen	06.12.2014	14/164-13

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.08.2019	Dag Langve Sauge

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tiltaket eller delar av det må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).

Merknader

Asfaltering og tilsåing av grøntareal skal vere ferdigstilt innan utgangen av 2019

HORNINDAL KOMMUNE
Utviklingsetaten

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Hornindal	16.08.2019	Ståle Hatlelid

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Ans SØK/PRO	W&B arkitekter as	Postboks 110, 3581 Geilo
Ans PRO/UTF	Knut Sollid	Toppen 6, 6763 Hornindal
Ans KTR	Siv.ing. Holmefjord AS	Postboks 350, 6802 Førde

Egenerklæring

Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verslavegen 32	Verslavegen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eg har budd i boligen sidan den var nybygd. Overtakelse september 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8045468

Informasjon om selger

Selger

Halstensen, Marianne Lødemel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hulrom under ei flis ca midt på golv på badet. Har vore slik sidan det var nybygd. Trulig blitt brukt for lite flislim.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonsanlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk Ventilasjonsrens AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Observert sporadisk.
Åtebehandla 08.12.2025 av Pelias. Avtalt ny åtebehandling 06.2026. Er då ferdigbehandla.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20548350

Egenerklæring

Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verslavegen 32	Verslavegen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eg har budd i boligen sidan den var nybygd. Overtakelse september 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8045468

Informasjon om selger

Selger

Halstensen, Marianne Lødemel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hulrom under ei flis ca midt på golv på badet. Har vore slik sidan det var nybygd. Trulig blitt brukt for lite flislim.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonsanlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordisk Ventilasjonsrens AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Observert sporadisk.
Åtebehandla 08.12.2025 av Pelias. Avtalt ny åtebehandling 06.2026. Er då ferdigbehandla.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20548350

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Halstensen, Marianne Lødemel	**2026-02-24**

Identification

bankID Halstensen, Marianne Lødemel

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Halstensen, Marianne Lødemel	24/02-2026 14:14:36	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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.

Sameigebrøkane 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 sameigebrøken.

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 eigedommen 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 eigedommen 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).

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 206, Bruksnummer 183, Seksjonsnummer 15 i 1577 VOLDA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.02.2026 kl. 12.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.02.2026 kl. 12.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1087274-1/200 17.09.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 176 535
Omsetningstype: Fritt salg
HALSTENSEN MARIANNE LØDEMEL
FØDT: 26.04.1993

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1308537-1/200 30.10.2025 09:47 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/101315-1/200 04.02.2015 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/1136

2020/849889-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1444 GNR: 206 BNR: 183 FNR: 0 SNR: 15

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 206, Bruksnr 183, Seksjonsnr 15	**Kommune:**	1577	Volda
Adresse:				
Veiadresse:	Verslavegen 32, gatenr 1016	**Grunnkrets:**	603	Grodås
(fra bruksenhet)	6763 Hornindal	**Valgkrets:**	7	Hornindal krins
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8020801	Hornindal
		Tettsted:	5711	Grodås

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hus4 - sokkel aust	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.02.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	71/1 136
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 813,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/206/183	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1577/206/183/0/1	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/2	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/3	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/4	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/5	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/6	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/7	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/8	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/9	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/10	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/11	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/12	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/13	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/14	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/15	0,0
			Mottaker	1577/206/183/0/16	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.02.2015	Etablert/Endret	1577/206/183	0,0
	Matrikkelført:	02.02.2015	Etablert/Endret	1577/206/183/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1577/206/183/0/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Verslavegen 32	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	185,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	268,0	Igangset.till.:	06.12.2014
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	16.08.2019
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	268,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300744199			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		134,0		134,0		152,0		152,0
H01	2		134,0		134,0		152,0		152,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

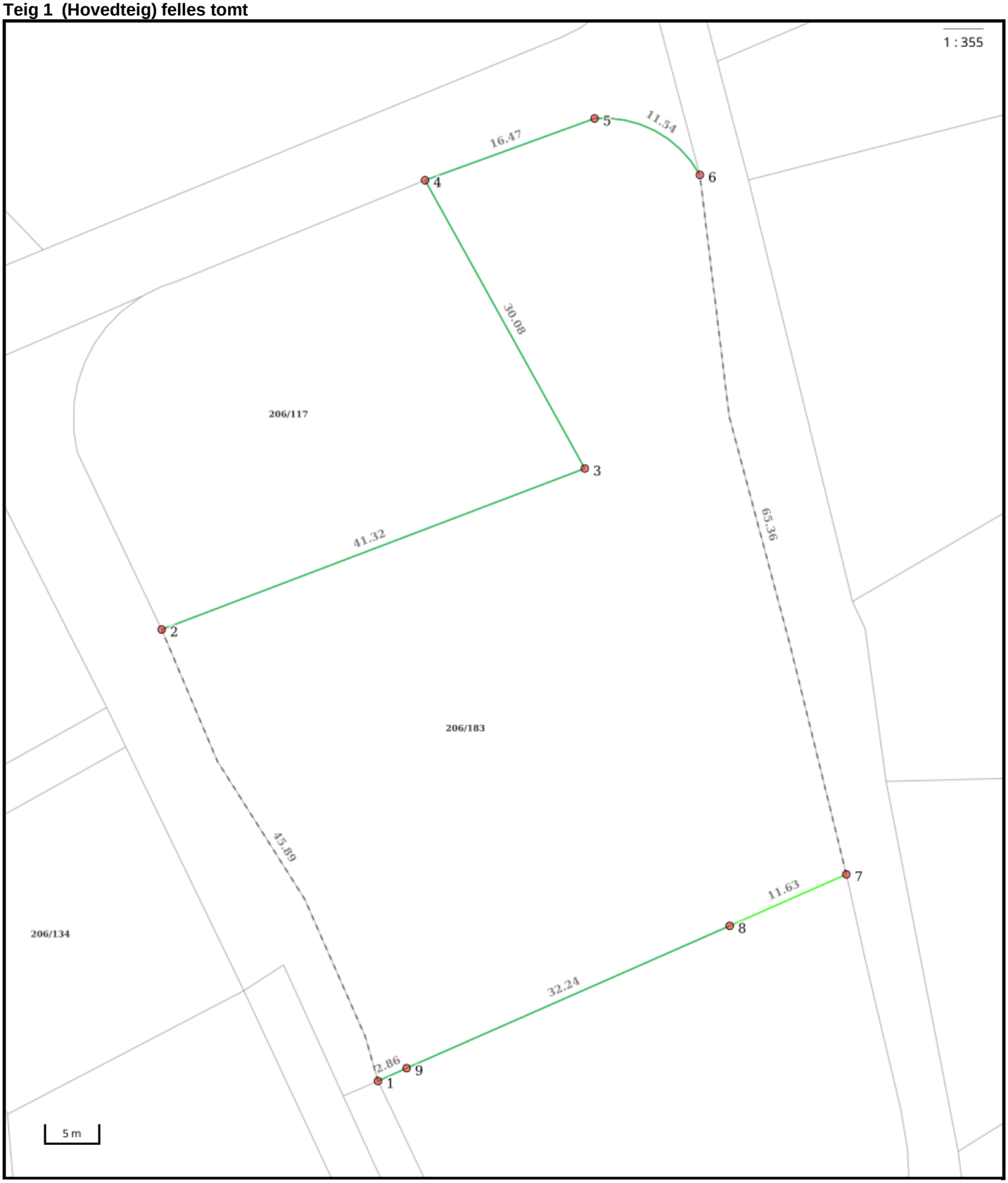
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 813,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 872 727,30	370 291,82	45,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 872 766,52	370 268,35	41,32m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 872 784,72	370 305,45	30,08m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 872 809,57	370 288,50	16,47m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 872 816,62	370 303,38	11,54m	Terrengmålt	14	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 872 812,38	370 313,43	65,36m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 872 750,04	370 332,64	11,63m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 872 744,38	370 322,48	32,24m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 872 728,71	370 294,31	2,86m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/206/183/0/15

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/206/183/0/15

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026

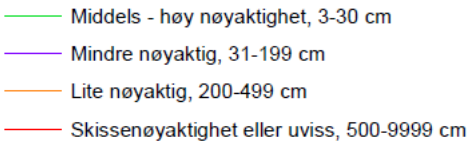


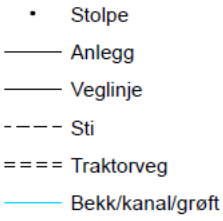
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

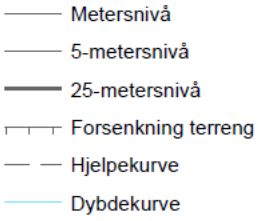


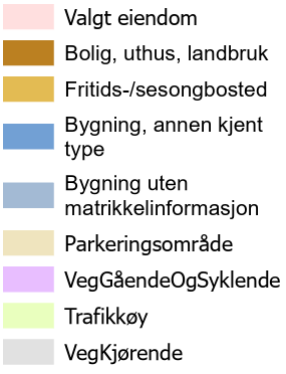
Eiendomsgrenser





Høydekurver







REGULERINGS-BESTEMMELSAR

FOR

GRODÅS SENTRUM

OG

TILGRENSANDE AREAL PÅ KIRKHORN

---

26. juni 1997. Hornindal kommune

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 tilknyting til jorbruket, jfr. stadsanalysa 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.
Parkeringsplasar (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 avkøyrsel/ veg/ parkering.

§ 2
FELLES BESTEMMELSAR

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 tilstrekkelg 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 dreiast 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 innreiast 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 - 40º.

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. kommuen 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 avkøyrsle/ atkomst skal framgå av situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.

2.4.4 Avkøyrsler frå riks- og fylkesveg skal utformast og vedlikehaldast i samsvar med vegnormalane for Statens Vegvesen, og forskrifter til veglovas § 43.

2.5. Ubebygd areal - boder.

2.5.1 Ubebygde deler av tomta skal gjevast tiltalande utforming og beplanting. Vegetasjon av varig verdi for området - må ikkje fjernast utan kommunen sitt samtykke. Den ubebygde del av tomta 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 frittståande, utvendig belysning, vegetasjonsbruk, gjerde og murar.

2.5.3 Kioskar, salsboder, transformatorkioskar o.l. vert berre tillate oppført der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe, og kan tilpassast omkringliggande 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 førast opp som tilbygg til bustadhuset eller som frittståande bygning.

3.2 Med kommunen sin godkjenning kan heile eller deler av underetasjen i område B1 - B 6 innreiast 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 førast opp bygningar for forretningar, kontorverksemder 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 innreiast 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 tilknyting 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. musikkpavilion.

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 tilknyting til friområda ved vatnet og elvane. Eksisterande vagetasjon 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 musèum og senter for vatn- og miljø. Verksemder 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 syklande - 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 avkøyrsle frå rv. 60. Også bustadene i område B2 kan nytte eksisterande avkøyrsel 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. Avkøyrsler 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. Tilsvarande 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 avkøyrsle for tilgrensande bustadtomtar. Vilkåret er imidlertid at avkøyrsla 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 tilknyting 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 tilknyting 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 tilknyting 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 leggast 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. Vilkåret 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 fylkeskonservatoren 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 frisiktsoner 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.

Volda kommune

Org.nr.: 939 760 946

Telefon: 70 05 87 00

E-post: postmottak@volda.kommune.no

Utskriftsdato: 18.02.2026

Meklaropplysningar

Gnr:	**206**	Bnr:	**183**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL**						

Restansar og legalpant

Utestående fordringar som kviler på eigedomen:

Det er ingen legalpant på eigedomen.	☒
Eigedomen har ein restanse på kommunale avgifter/skattar med forfall 28.02.26	Kr 1362,-
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 samanheng med eigedomsførespurnadar.

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

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.**	15
Adresse	Verslavegen 32, 6763 HORNINDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda
Telefon: 70058700

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Verslavegen 32, 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%c3%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
Ikrafttredelse	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 1 702 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B8
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda
Telefon: 70058700

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1577	**Gårdsnr.**	206	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Verslavegen 32, 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	3 837,42 kr
Eiendomsskatt	7 806,00 kr
Vann	5 356,92 kr
Sum	**17 000,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt	0%	1855000 prom	4.00	1/1	0 %	7 420,00 kr	1 236,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 stk	3368.35	1/1	0 %	3 368,35 kr	561,38 kr
Vassavgift m2	15%	67 stk	25.37	1/1	0 %	1 699,72 kr	283,29 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 stk	2662.25	1/1	0 %	2 662,25 kr	443,72 kr
Kloakkavgift m2	15%	67 stk	17.74	1/1	0 %	1 188,88 kr	198,15 kr
					Sum	**16 339,20 kr**	**2 723,20 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR HORNINDAL KOMMUNE
2004 – 2015

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

(Plan- og bygningslova § 20 – 4)

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
1. Byggjeområde : 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 Holeteigen 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.

Endra i samsvar med vedtak i k-sak 016/04 – 25.03.2004

AREALBRUKS-FØREMÅL	FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)	RETNINGSLINJER
Nye og eksisterande byggjeområde med krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan før 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 Hyttefelt Hornindalssetra **R** B 9 Hyttefelt 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 hyttefelt **B** B 14 Grendadalen hyttefelt **R** B 15 Lidavegen hyttefelt **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 mønehøgd = 5 m. • Innafor område B 1 - B 13 skal hyttene byggjast med sterke fellestrekk, 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 mønehøgd = 5,5 m. • I område B 15 kan det førast opp hytter på inntil 75 kvm BTA. Maksimal mønehøgd = 5,5 m. • I byggeområde B 14 – B 25 blir det ikkje gjeve byggjeløyve før fellesanlegg for vatn og avløp er ordna på tilfredsstillande måte.	• Internt i hyttefelta skal straum og anna kabelførande anlegg leggjast 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
2. LNF – område : **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". Unnatak 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 nye 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 seterdalsanalysen. 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 vanskeleggjer rasjonell jordbruksdrift kan areal også i desse kategoriane byggjast på. • Det skal ikkje finne stad spreidd utbygging av bustader før 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 fellesløysingar 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 tilknyting til stadbunden næring E 2 Taraldset	• I område E 2 kan det byggjast inntil 3 utleigehytter med tilhøyrande anlegg.	
3. Område for råstoffutvinning 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 tilpasses etterbruken. • Reguleringsplan for massetak skal innehalde planar for istandsetting av uttaksområde etterkvart som drifta vert avslutta. Tidlegare krav om reguleringsplan for massetak i Ytrehornsstranda og på Fannemel fell bort, men kan bli gjort gjeldande igjen dersom massetaka seinare blir utvida.

AREALBRUKS-FØREMÅL	**FØRESEGNER (JURIDISK BINDANDE)**	**RETNINGSLINJER**
4. Bandlagt område Dette området er bandlagt i påvente av reguleringsplan: G 1 Skisenteret Dette området er foreslått verna: 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 unnatak av område som er omfatta av stadfest reguleringsplan 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 Svorastranda til Postvegen. "Den Trondhjemske Postveg"		

Kommune
Hornindal kommune Postboks 24 6761 Hornindal

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-10

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Westad & Brusletto AS Postboks 110 3581 Geilo	Hornindal Eigedomsutvikling AS v/ Knut Sollid, Toppen 6 6763 Hornindal

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Verslavegen 32	206	183		15

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Oppføring av ny bustadeining i seksjonert bygg

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Administrasjonen	06.12.2014	14/164-13

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.08.2019	Dag Langve Sauge

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tiltaket eller delar av det må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).

Merknader

Asfaltering og tilsåing av grøntareal skal vere ferdigstilt innan utgangen av 2019

HORNINDAL KOMMUNE
Utviklingsetaten

Underskrift

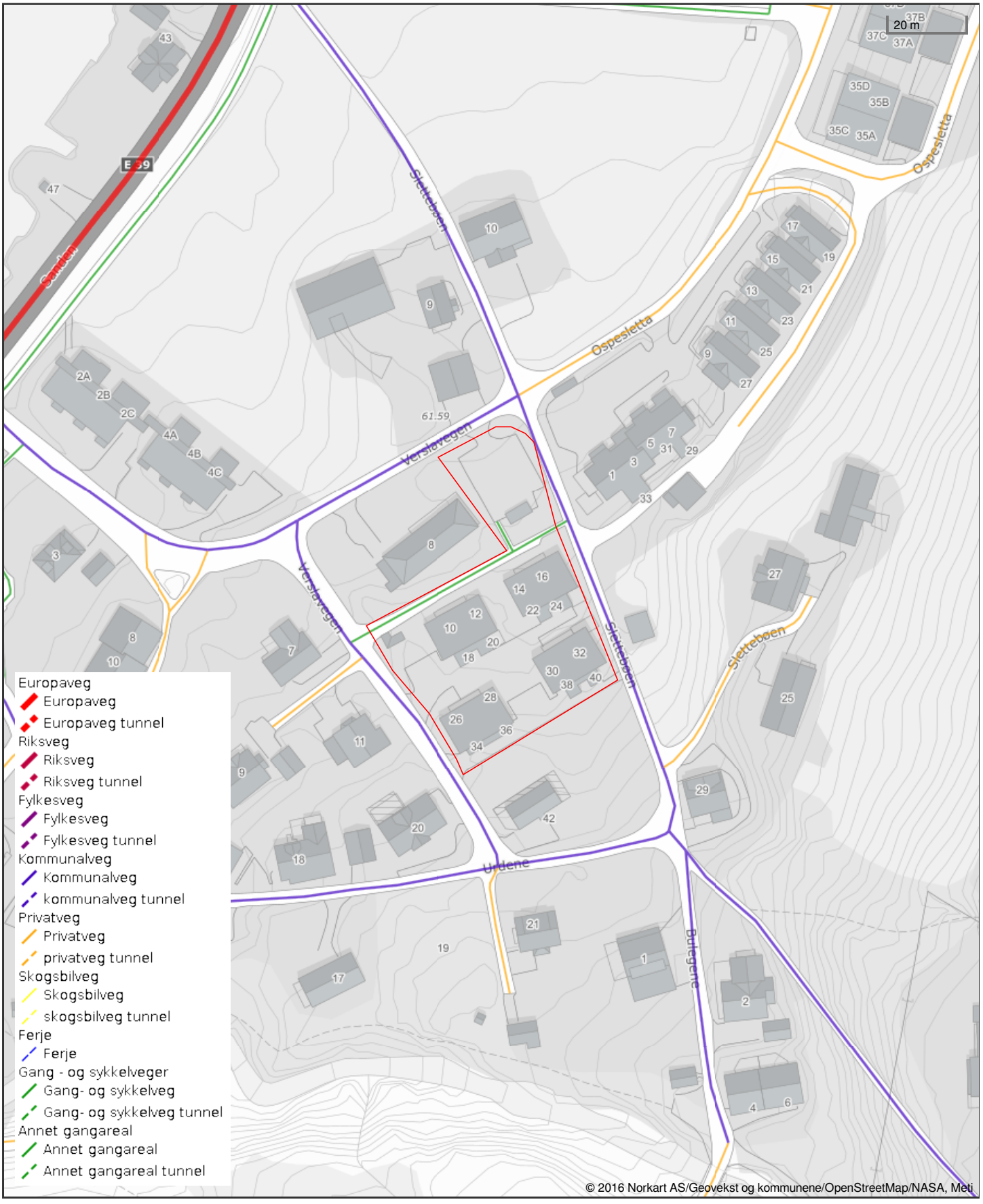
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Hornindal	16.08.2019	Ståle Hatlelid

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Ans SØK/PRO	W&B arkitekter as	Postboks 110, 3581 Geilo
Ans PRO/UTF	Knut Sollid	Toppen 6, 6763 Hornindal
Ans KTR	Siv.ing. Holmefjord AS	Postboks 350, 6802 Førde

Utskriftsdato: 16.02.2026

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.

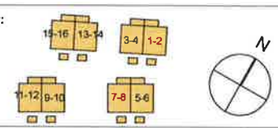


in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

● ARK :	W & B arkitekter AS	Boks 110 Geilovegen 52 3581 Gello Tlf. 32 09 10 77
○ RIB :		
○ RIE :		
○ RIV :		

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:
14-695	04.03.14	1:500
	Tegnet: dls	Kontroll:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Situasjonsplan

W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A10-1**

Index

395.Verslavegen.pln

206/117

Bottolf Grodås

LEIKEPLASS

Tomt ca 590 m2

Gangveg 1,5 m

KOMMUNAL GANGVEG

GANGVEG

62.20

63.00

4,0 m

Køyrbar gangveg 2,5 m

Veranda

HUS 1
2+2 BUSTADER

1
2
3
4

5,0 m

4 GJERDEPÅLE

TOMTELINJE / MIDT VEG

Tomt ca 2.250 m2

64.00

62.00

62.20

Veranda

HUS 4
2+2 BUSTADER

13
14
15
16

Bod 1-3

8,0 m

Bod 4

Bod 2

65.00

LEIKEPLASS

BOSS

63.00

Bod 13-15

Bod 16

Bod 14

Køyrbar gangveg 2,5 m

Veranda

HUS 2
2+2 BUSTADER

5
6
7
8

65.00

5,0 m

4 P-PLASSAR
Nr 2-4-14-16

4 P-PLASSAR
Nr 5-7-9-11

66.00

64.00

65.00

N 6872750

Bod 6

Bod 8

Bod 5-7-9-11

Gangveg 1,5 m

67.00

67.80

Veg 3,0 m

Veranda

HUS 3
2+2 BUSTADER

9
10
11
12

Ø 370300

4 P-PLASSAR
Nr 6-8-10-12

68.00

65.00

206/134

Køyrbar gangveg 2,5 m

Bod 10

Bod 12

4,0 m

66.00

67.80

67.00

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

ARK : W & B arkitekter AS

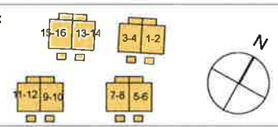
Boks 110
Geilovegen 52
3581 Geilo
Tlf. 32 09 10 77

RIB :

RIE :

RIV :

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:
14-695	04.03.14	1:250
	Tegnet: dls	Kontroll:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

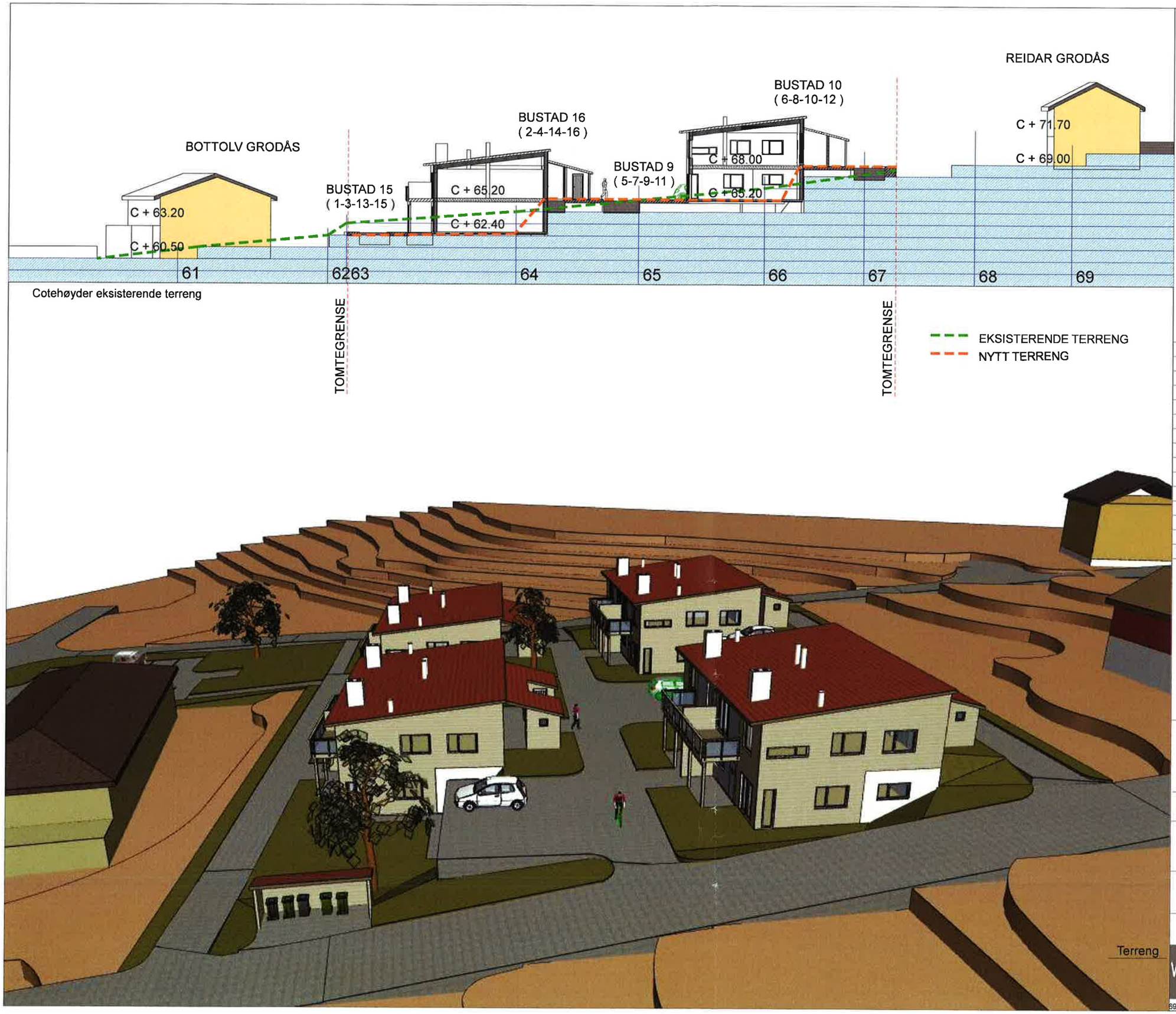
Situasjonsplan

W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A10-2**

Index

695 Verslavegen.pln



in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

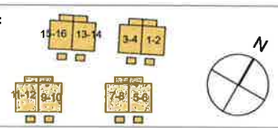
● **ARK :** W & B arkitekter AS
Boks 110
Gellovegen 52
3581 Gello
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

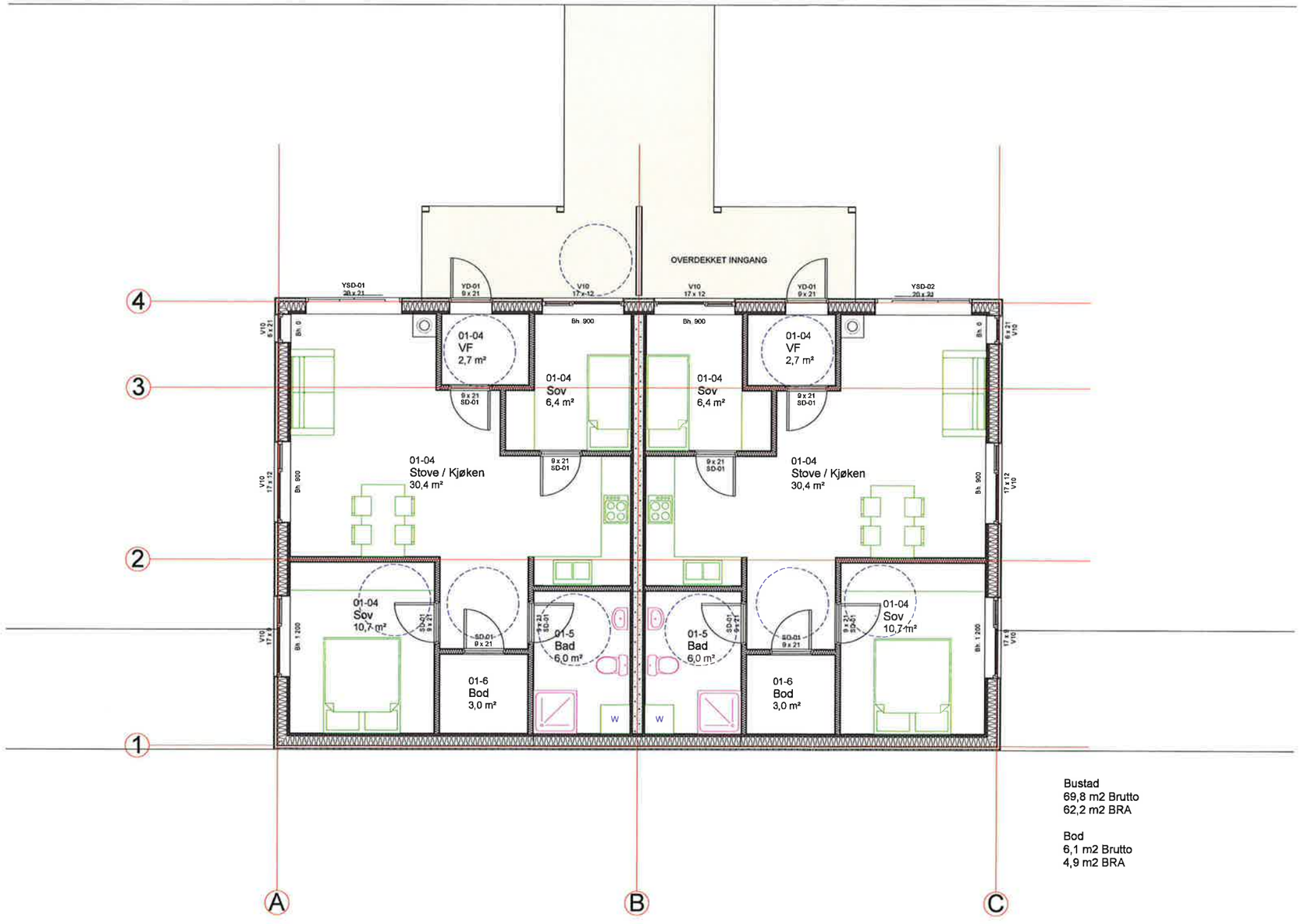
Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:
14-695	04.03.14	1:298,51, 1:1,34
	Tegnet: dls	Kontrollert:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Terrengsnitt

W & B arkitekter	Tegningsnr.: **A10-3**	Index

695 Verslavegen.pln



Bustad
69,8 m2 Brutto
62,2 m2 BRA

Bod
6,1 m2 Brutto
4,9 m2 BRA

BUSTAD SOKKEL
70 m2 + 5m2 utebod

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

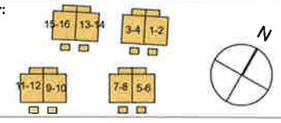
● **ARK :** W & B arkitekter AS
Boks 110
Geilovegen 52
3581 Geilo
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:
14-695	04.03.14	1:100
	Tegnet: dls	Kontroll:

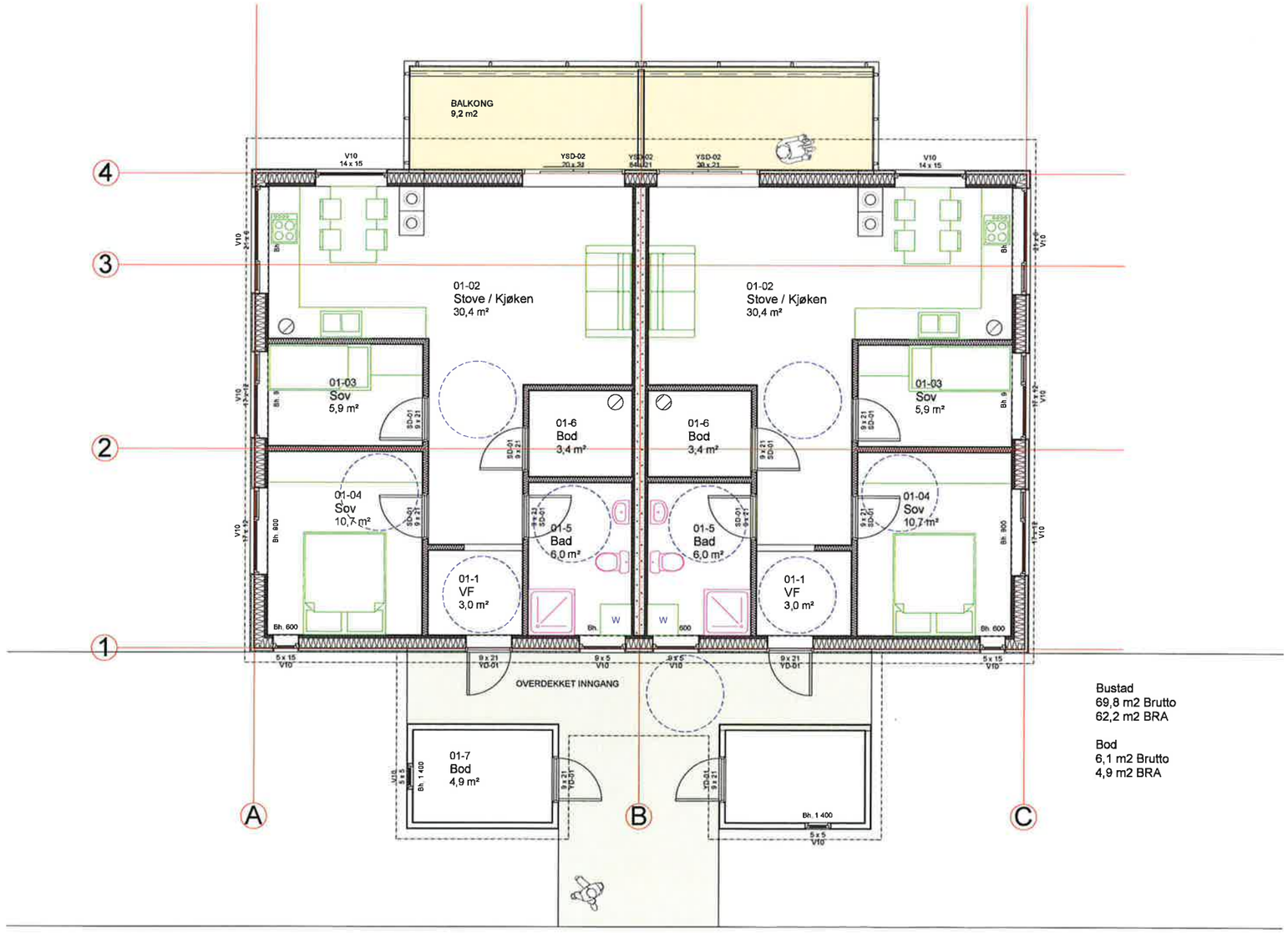
HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Plan Sokkel

W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A20-1**

Index



Bustad
69,8 m2 Brutto
62,2 m2 BRA

Bod
6,1 m2 Brutto
4,9 m2 BRA

BUSTAD ØVRE PLAN
70 m2 + 5m2 utebod

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

● **ARK :** W & B arkitekter AS

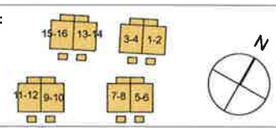
Boks 110
Geilovegen 52
3581 Geilo
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.: **14-695**

Dato: 04.03.14

Målestokk: 1:100

Tegnet: dls

Kontroll:

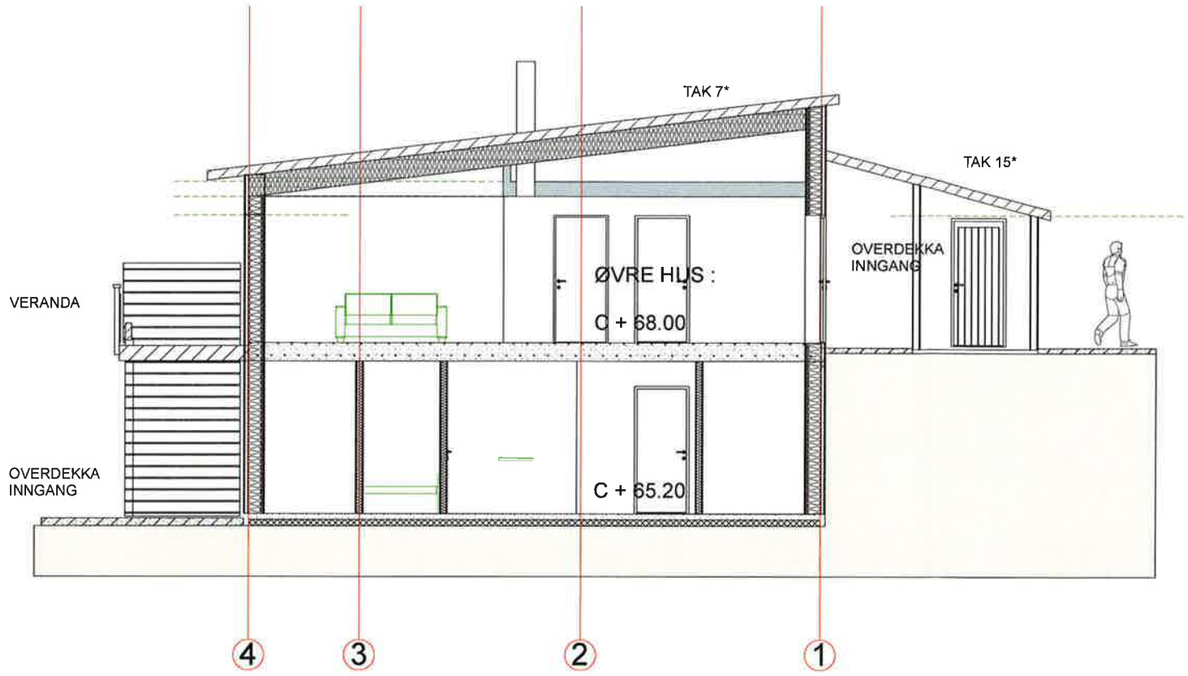
HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Øvre plan

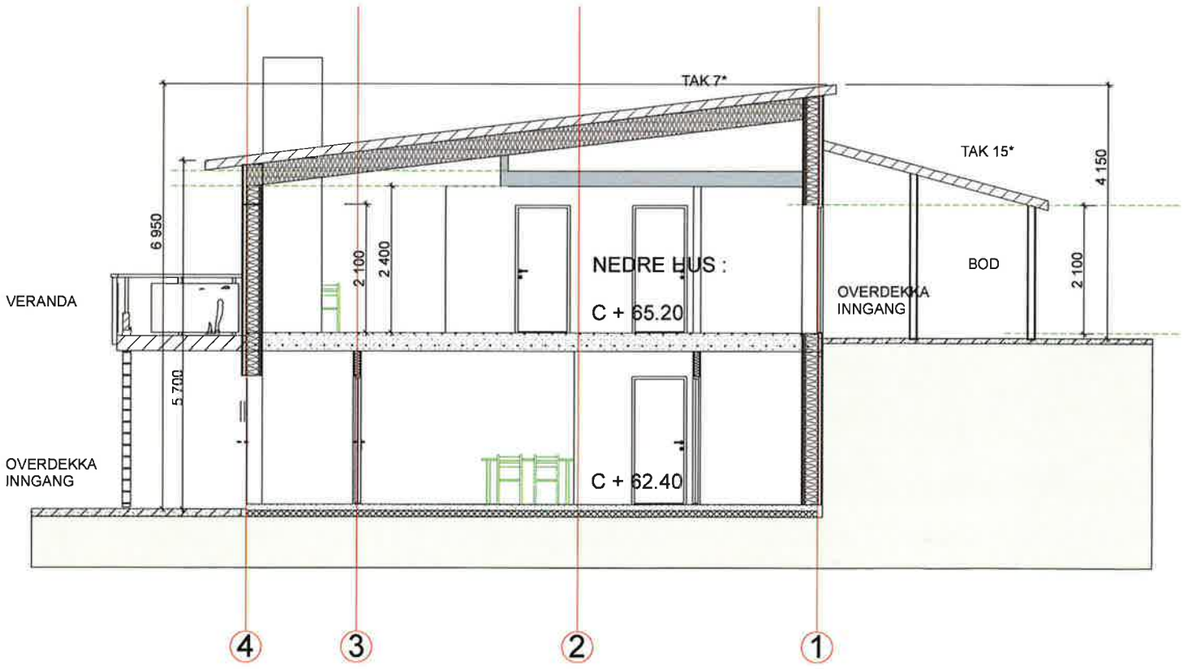
W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A20-2**

Index



SNITT A-A



SNITT B-B

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

● **ARK :** W & B arkitekter AS

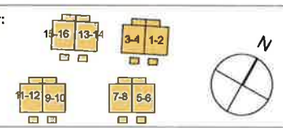
Boks 110
Geilovegen 52
3581 Gello
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:
14-695

Dato: 04.03.14

Målestokk: 1:100

Tegnet: dls

Kontroll:

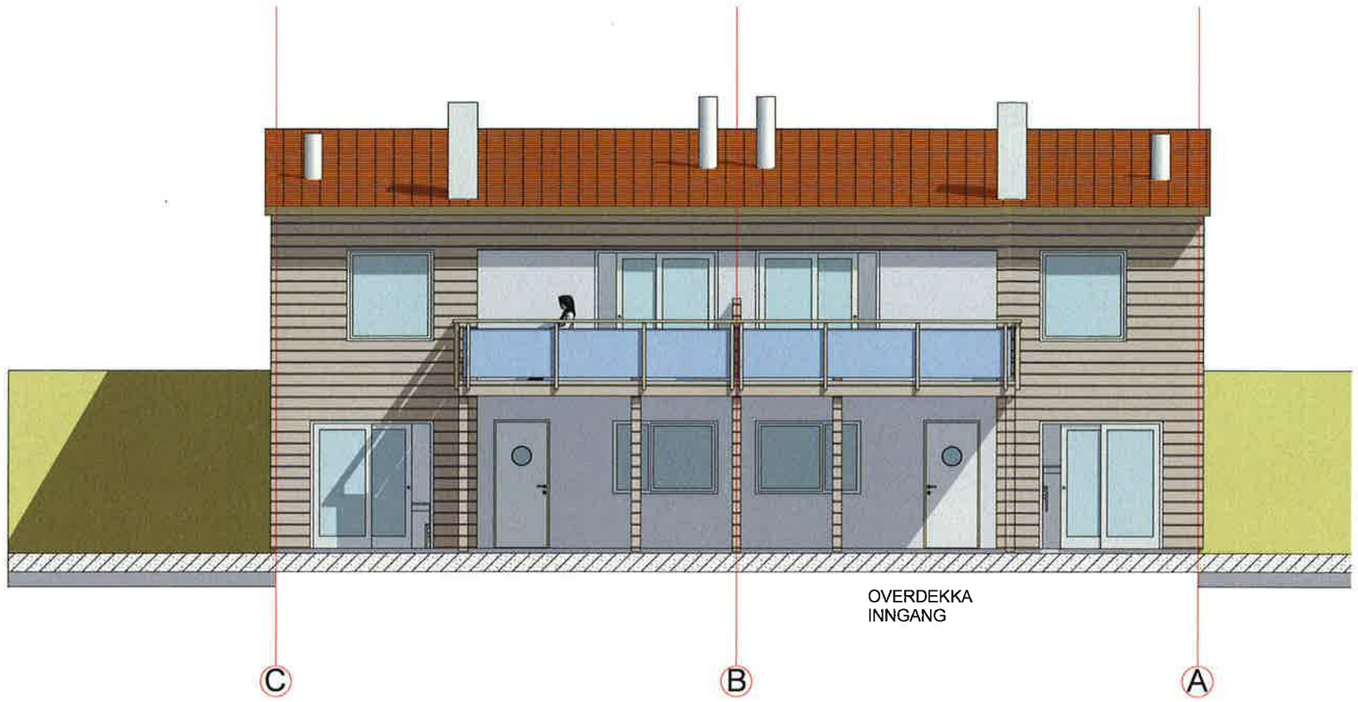
HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Snitt A og B

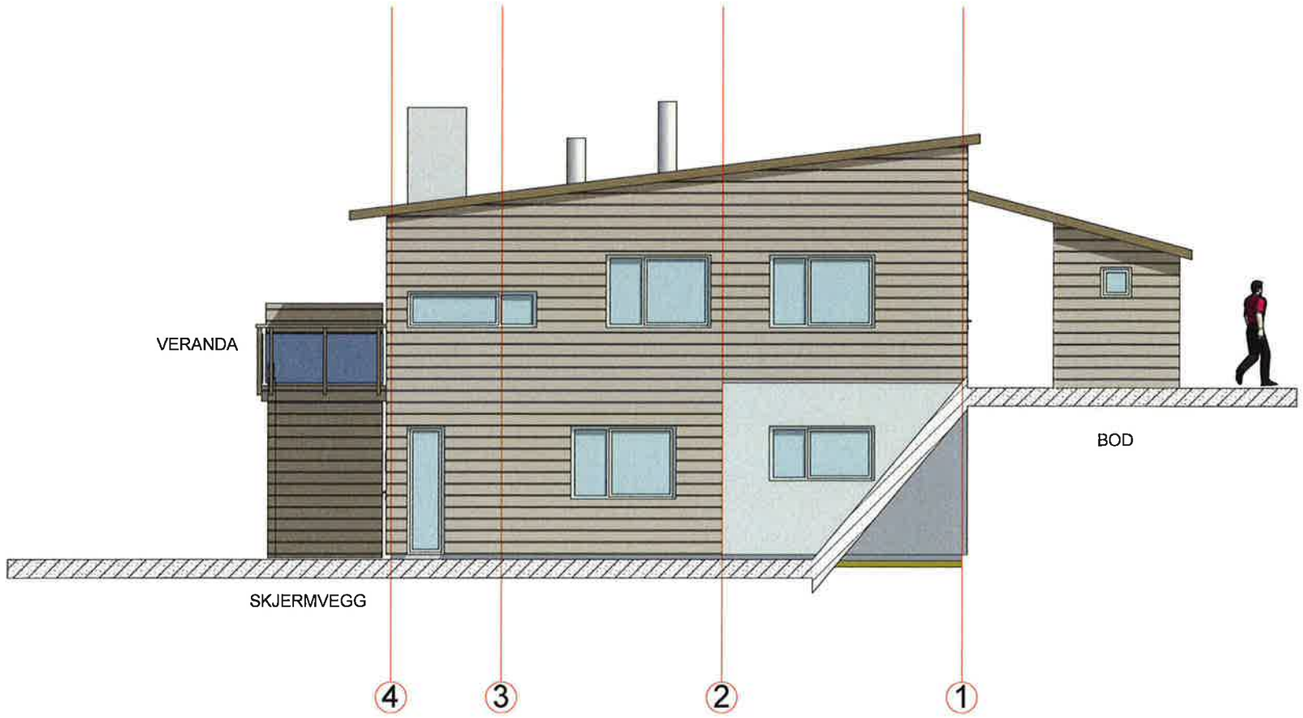
W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A30-1**

Index



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

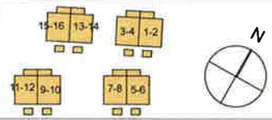
● **ARK :** W & B arkitekter AS
Boks 110
Gellovegen 52
3581 Geilo
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:
14-695

Dato: 04.03.14
Målestokk: 1:100
Tegnet: dls
Kontroll:

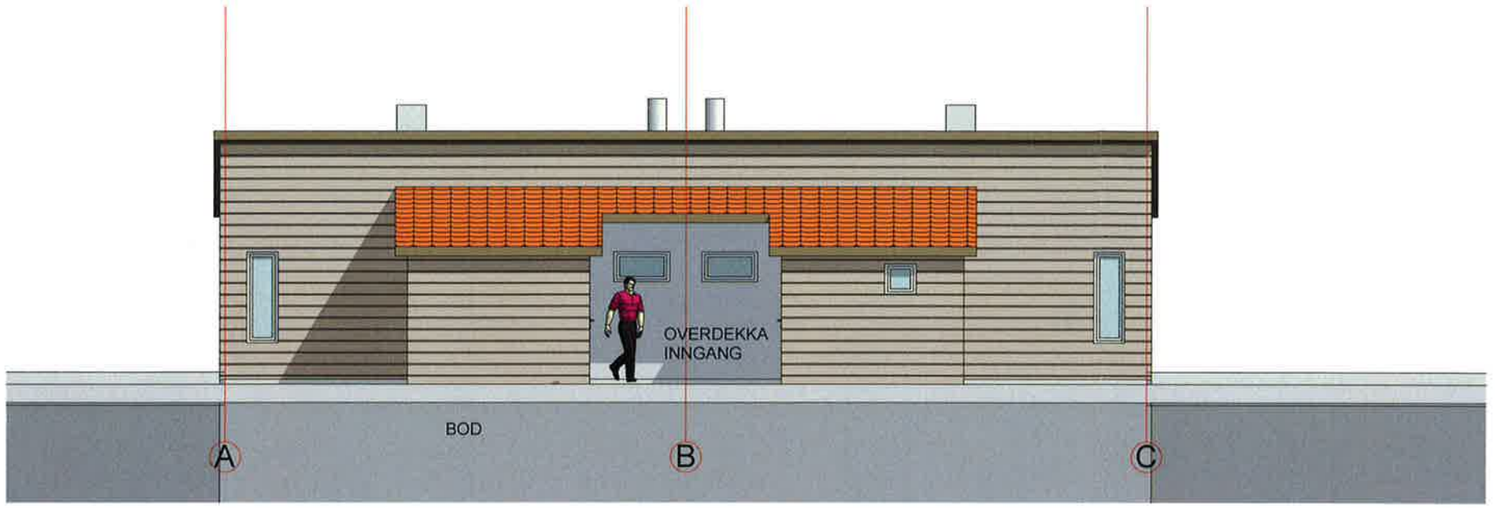
HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Fasade Nord og Vest

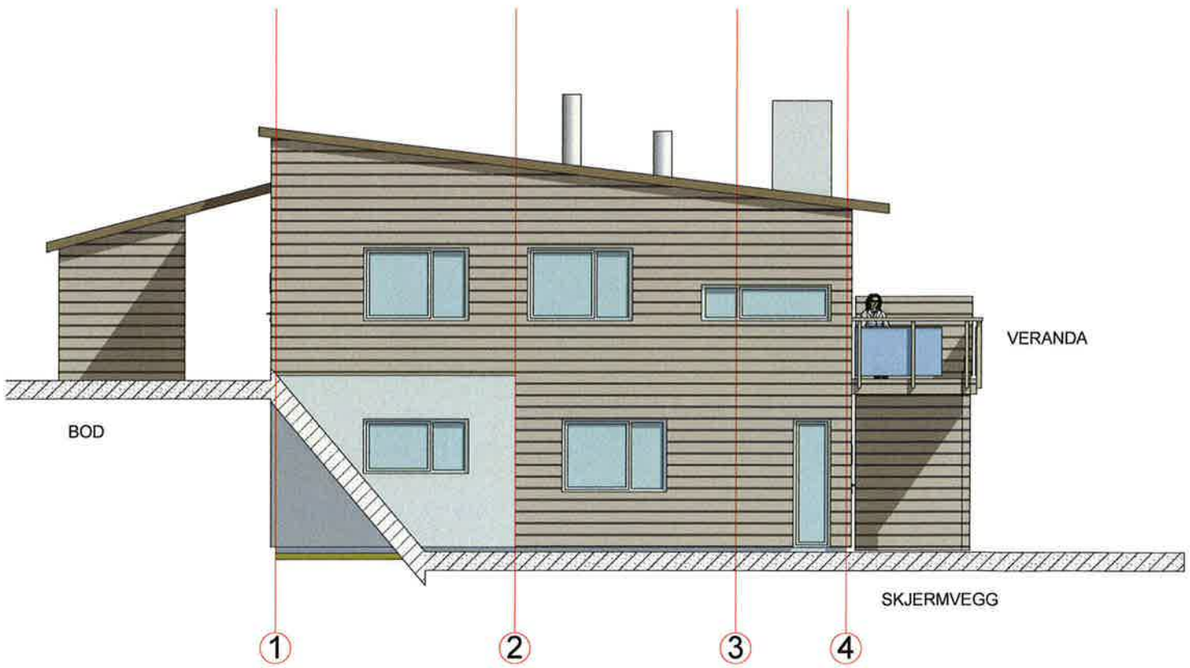
W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A40-1**

Index



FASADE MOT SØR



FASADE MOT AUST

in	dato	rev	sign	ktr

Prosjekteringsgruppen:

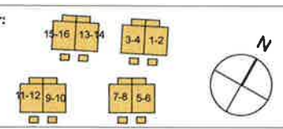
● **ARK :** W & B arkitekter AS
Boks 110
Geilovegen 52
3581 Geilo
Tlf. 32 09 10 77

○ **RIB :**

○ **RIE :**

○ **RIV :**

Orienteringsfigur:



Fase:
Ett-trinns-søknad

Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:
14-695	04.03.14	1:100
	Tegnet: dls	Kontroll:

HORNINDAL KOMMUNE Gnr. 206 Bnr. 6
VERSLAVEGEN

Fasade Sør og Øst

W & B arkitekter

Tegningsnr.: **A40-2**

Index

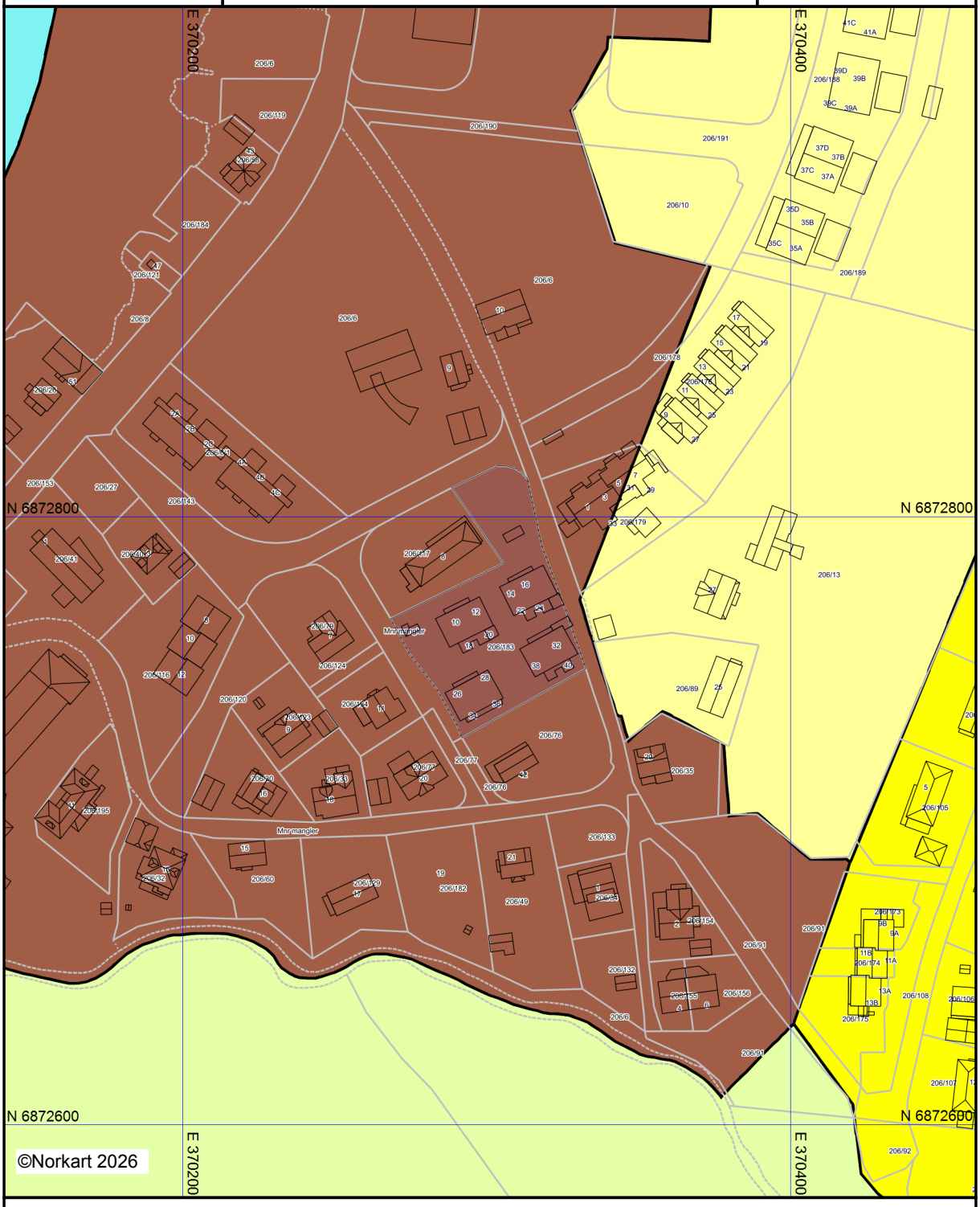
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 206/183/0/15
Adresse: Verslavegen 32
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

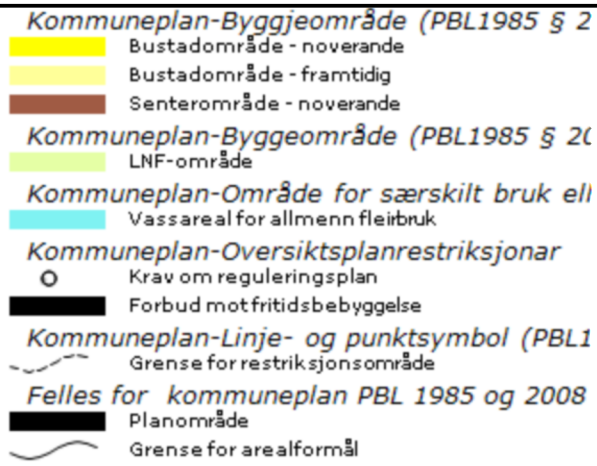
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



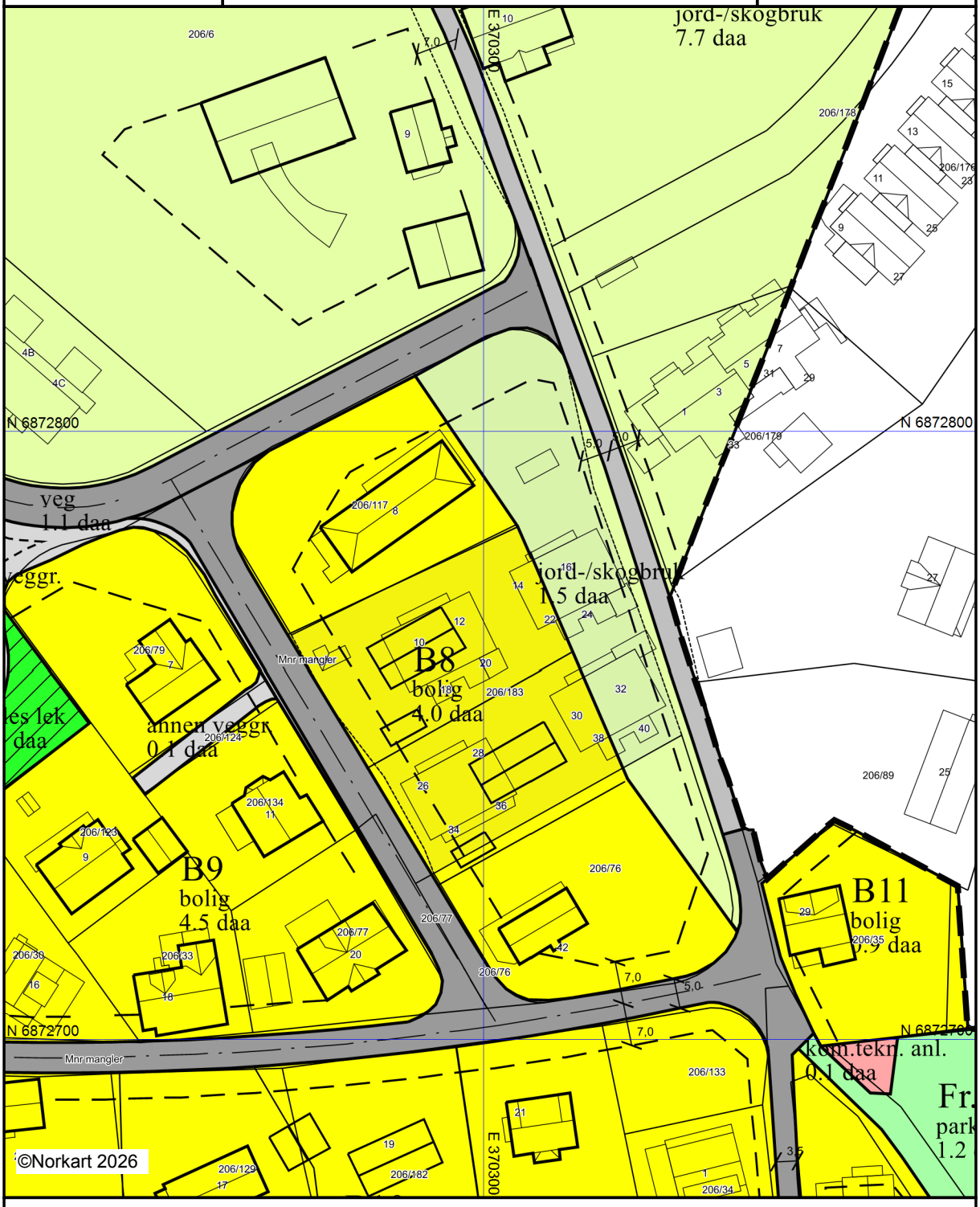
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 206/183/0/15
Adresse: Verslavegen 32
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § .

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Område for offentlege bygningar (stat, fylke

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,

Park

Anna friområde

Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transfo

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

Felles parkeringsplass

Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Bustader - frittliggjande småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggjegrense

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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