DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hjelmbrekkevegen 78

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN

SUNNFJORD kommune

gnr. 356, bnr. 139

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22587-1017 **Eiendomsverdi ref nr:** CA1947

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Gjesdal

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.

Rapportansvarlig

Trond Gjesdal
Uavhengig Takstingeniør
tg@verdsett.no
481 30 333

Medansvarlig

Jarle Eikenes
Uavhengig Takstingeniør
Jarle@verdsett.no
905 63 578

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. De fleste bygningsdeler og installasjoner har tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at bygningsdelen har den funksjonen som er forventet, og at slitasjegraden er normal med hensyn til alder.

Hvor det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) gjelder dette avvik med begrenset konsekvens og der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men det kan påregnes kostnader for å lukke avviket. Det anbefales at du som kjøper vurderer tiltakene opp mot hva som er økonomisk hensiktsmessig med tanke på boligens bruksfunksjon.

Oppsummert er det ved befaringstidspunktet ikke påvist noen symptomer eller avvik som tilsier større kostnader knyttet til helt nødvendige utbedringer i nær fremtid.

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

• Taket er tekket med betongtakstein, og det er diffusjonsåpent undertak.
• Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
• Pipetrekk er i metall, og pipefotbeslag er i bly.
• Det er snøfangere og stigetrinn i metall.
• Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og loftet er et kaldtloft.
• Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende malt bordkledning.
• Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
• Det er malt hovedytterdør med glassfelt og montert elektronisk dørlås, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass, og boddør i malt treverk.
• Det er en betongplatting på 30 m² liggende på terreng på sørsiden av boligen, med rekkverk av malt treverk. Mot naboen er det en levegg med malt liggende kledning. Plattingen har tilkomst fra omliggende hage og innvendig fra stue/kjøkken. Det er montert elektrisk markise og strømuttak på terrassen.
• Ved inngangspartiet er det en overbygget betongplatting på ca. 5,8 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.
Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Himlingen består av himlingsplater.
På loftet er himlingene i de fleste rom utført med sparklete og malte plater, mens boden har panel på vegger og i skråtak. På to av soverommene er kneveggene kledd med trepanel.

• Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, i 1. etasje er det støpt betonggulv på grunn.
• Det er elementpipe og vedovn i boligen.
• Innvendig trapp er en malt tretrapp.
• Innvendige dører er formpressede innerdører med fyllingsdørdesign.
• Det er skyvedørsgarderobe i gang og på flere soverom. På hovedsoverommet leder skyvedørene inn i en større garderobe med klesoppheng.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagt gulv med varmekabel, flislagte vegger i dusj og øvrige vegger med våtromsmaling. Himling av malt glatt tak med innfelt belysning fra spotter.
Rommet er innredet med servantmøbel med skuffer, høyskap, speil med belysning, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon tilknyttet rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask av kompositttmateriale. Veggen over benkeplatene er flislagt. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap (Whirlpool), oppvaskmaskin (AEG), induksjonstopp (Electrolux) og stekeovn (Electrolux).
Kjøkkenet har kjøkkenventilator fra Electrolux med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

• Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert i utvendig teknisk rom/bod. Stoppekran er plassert i skapet.
• De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
• Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i utvendig teknisk rom/bod.
• Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, som er plassert på utvendig teknisk rom.
• Det elektriske anlegget er fra byggeår og har skjult installasjon i vegger og tak. Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere. Det er montert varmekabel i alle gulv i 1.etasje.
• Det er registrert brannvarsler i hver etasje samt håndslukkeapparat i boligen.
• Det er montert sentralstøvsuger i boligen med uttak pr etasje, samt smulesamler i sokkel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

• Grunnmuren er av betong.
• Det er natursteinsmur med trapp i fremkant av tomten mot sør.
• Tomten ligger i slakt skrånende sørvendt terreng og er opparbeidet på ett planert nivå med asfaltert tun og parkering, plen, beplantning og trær, terrasse av støpt betongplate, mur- og trapp i naturstein.
• Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Garasje

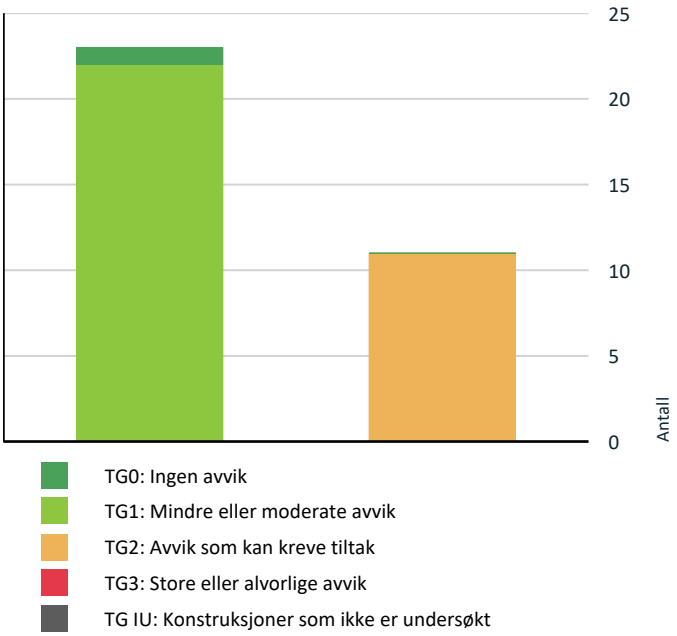
• Det foreligger ikke tegninger

På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftest også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Etter dagens krav (TEK 17 §12-5) skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte slik at fallskade forebygges. Gå til side

Natursteinsmuren med trapp langs sørsiden av boligen er høyere enn 0,5 meter, og underlaget er delvis hardt.

Eiendommen er plassert i et område hvor det kan være fare for skred, som jordskred, steinskred, snøskred eller flomskred. Dette betyr at det er identifisert en potensiell risiko for at slike naturhendelser kan oppstå.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2009

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt rekkverk på terrasse. Opplyst av eier.
2026	Modernisering	Malt trapp, vegger- og tak i trapp, samt diverse listverk i 1.etasje og på loft. Opplyst av eier.
2026	Modernisering	Ny kurs til vaskemaskin på bad. Opplyst av eier.
2025	Modernisering	Totalrenovering av bad, inkludert berørte rør og elektirsk. Ny membran, overflater og innredning. Opplyst av eier.
2025	Modernisering	Nye LED-spotter i tak i gang, stue og kjøkken i 2025-2026. Opplyst av eier.
2024	Modernisering	Fasader på bolig og garasje er malt i årene 2024- 2026. Opplyst av eier.
2024	Modernisering	Malt vegger i kjøkken/stue. Opplyst av eier.
2020	Modernisering	Installert el-billader. Opplyst av eier.
2020	Modernisering	Nytt gulv i stue/ kjøkken. Opplyst av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og det er diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Ved befaringen ble det registrert enkelte knekte takstein. I ettertid av befaringen har eier skiftet ut takstein som var ødelagt/hadde sprekker, totalt 12 stykker. Avviket er fjernet med forutsetning at alle takstein som var knekt er byttet.

Vurdering av avvik:

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Enkelte takstein er byttet og har noe avvikende farge.
- Én spesialstein for kloakklufting har skader.
- Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle aldringsskader eller svekkelser, da økt alder gir risiko for redusert funksjon og lekkasjer over tid. Ved tegn til skade eller slitasje bør tiltak vurderes for å unngå fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Avvikende farge på enkelte takstein har ingen teknisk konsekvens, men kan påvirke det estetiske inntrykket.
• Skadet spesialstein for kloakklufting bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon. Det er opplyst av eier at takstein for kloakklufting som har sprukken krage er bestilt ny hos Montér Førde, men har ikke fått denne levert ennå. Eier har limt kragen eller den oppstikkende flensen med icopal asfaltlim.

• Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi redusert levetid på undertaket eller i verste fall lekkasjer inn i bygningen og påfølgende fuktskader.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

• Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
• Pipetrekk er i metall, og pipefotbeslag er i bly.
• Det er snøfangere og stigetrinn i metall.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og loftet er et kaldtloft.

• Takkonstruksjonen har kaldtloft over hanebjelker med adkomst via inspeksjonsluke. Loftet har ikke etablert gulv, lav høyde og fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen har derfor ikke vært mulig. Undersøkelsen er begrenset til de delene som var visuelt tilgjengelige fra lukeåpningen. Knekott i nedre del av takkonstruksjon er inspisert via luker i knevegg. Skråhimling i loftsetasjen er en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Store deler av konstruksjonen er derfor ikke inspisert, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende malt bordkledning.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan

forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort andre undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Listverket og vannbrettet skal ifølge preakseptert ytelse ha minimum 6 mm klaring for å sikre at vanndråper kan renne bort. Dersom det ikke følges disse kravene, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet.
Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må omrammingen tilpasses slik at den ikke er tilstøtende vannbrettet, og at det er tilstrekkelig klaring for vanndråper til å renne bort. Kuttflater må males/mettes for å hindre fuktopptak.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med glassfelt og montert elektronisk dørlås, og malt balkongdør i tre med 2-lags glass, og boddør i malt treverk.

Dørene er i hovedsak visuelt observert, og det er utført enkelte stikkprøver med funksjonskontroll ved åpning og lukking. Det kan ikke utelukkes at enkelte dører har større eller andre avvik enn det som er beskrevet, da kontrollen er basert på stikkprøver og ikke omfatter full funksjonsprøving av hver enkelt dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en betongplatting på 30 m² liggende på terreng på sørsiden av boligen, med rekkverk av malt treverk. Mot naboen er det en levegg med malt liggende kledning. Plattingen har tilkomst fra omliggende hage og innvendig fra stue/kjøkken. Det er montert elektrisk markise og strømuttak på terrassen.

Ved inngangspartiet er det en overbygget betongplatting på ca. 5,8 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

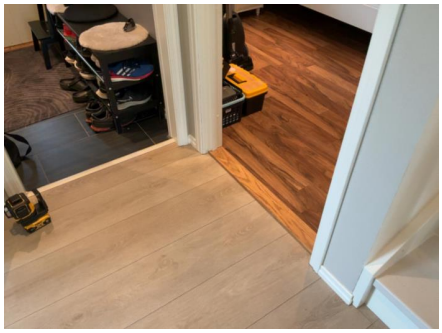
Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og belegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ett parkettbord i loftstuen har en lengre, langsgående sprekk.

For øvrige gulvoverflater i boligen vurderes slitasjegraden som lav til normal.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet fungerer med det sprukne parkettbordet, men det anbefales å undersøke muligheten for utskiftning eller reparasjon. Dersom parkettbordet ikke skal byttes, bør sprekken tettes med egnet masse for å gi et estetisk bedre uttrykk og redusere oppsamling av fukt og smuss, som ellers kan føre til ytterligere skader over tid.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Himlingen består av himlingsplater.
På loftet er himlingene i de fleste rom utført med sparklete og malte plater, mens boden har panel på vegger og i skråtak. På to av soverommene er kneveggene kledd med trepanel.

Overflatene har stedvis noe bruksslitasje, men med hensyn til alder er slitasjegraden generelt ikke utover det som er forventet og normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, i 1. etasje er det støpt betonggulv på grunn.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt. I 1.etasje er stue/kjøkken og hovedsoverom kontrollert, på loft er loftstue og ett soverom kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue og loftstue.
• Det er målt total høydeforskjell på ca 37mm gjennom rommet i stue/kjøkken. I loftstue er det målt ca. 29 mm total høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke uvanlig å finne skjevheter i etasjeskillere i bygninger etter noen år, og boligen kan fortsatt benyttes som normalt. Skjevhetene kan imidlertid medføre utfordringer ved legging av nye gulvoverflater eller føre til knirk.
Oppretting av gulv anbefales dersom det skal gjennomføres større renovering, for å unngå fremtidige problemer med bruk og komfort.

Det er ikke ved befaringen funnet symptomer på at boligen har større og alvorlige setninger pågående, men på generelt grunnlag bør setninger observeres over tid for å kunne konkludere.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt radonmåling utført vinteren 2026, som viser meget lave verdier, med høyeste målte verdi på 15 Bq/m³.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i boligen.

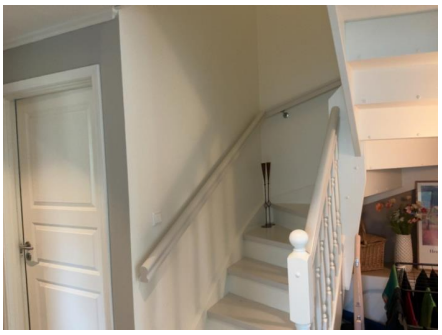
• Det er fremlagt tilsynsrapport fra branntilsyn. Det er ikke kommentert noen avvik i tilsynsrapport.
Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Trappen er malt senest i 2026.



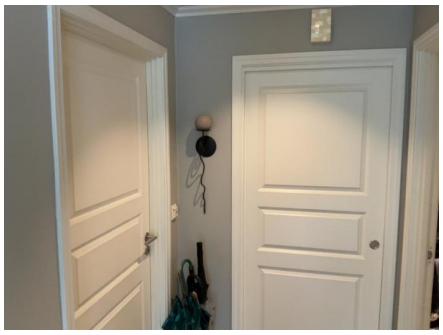
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører med fyllingsdørdesign.

Innvendige dører i boligen er undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er kontrollert, og det kan derfor være dører med avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, for eksempel små skader eller dører som tar i karm.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er ikke mottatt opplysninger fra eier om forekomst av insekter eller skadedyr innvendig i boligen. Registreringen er basert på forholdene som var synlige på befaringsdagen og utgjør ingen garanti for at skadedyr eller insekter ikke kan forekomme på et senere tidspunkt eller ha aktivitet som ikke var synlig under befaringen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørsgarderobe i gang og på flere soverom. På hovedsoverommet leder skyvedørene inn i en større garderobe med klesoppheng.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagt gulv med varmekabel, flislagte vegger i dusj og øvrige vegger med våtromsmaling. Himling av malt glatt tak med innfelt belysning fra spotter.
Rommet er innredet med servantmøbel med skuffer, høyskap, speil med belysning, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger bilder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger både sjekklister, produktdatablad og bilder fra renoveringen av våtrommet, inkludert dokumentasjon av membran og høyder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer (karm) i våtsonen ved dusj. Byggematerialet i vindussmyget er et våtromsprodukt, mens selve karmen og rammen på vinduet, som er av malt treverk, er mer utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket vedrørende avstand til vindu ved befaringen. Det bør vurderes å fuktbeskytte treverket i vinduet med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskade.
Dersom det forekommer hyppig vannsøl mot vinduet, øker faren for oppfukting og skader på materialene over tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2,5 meter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er nedsenket dusjsone med tilstrekkelig fall mot sluk. Øvrig del av rommet har fall mindre enn 1:100, med membranoppkant over flis ved dør, innbygget i terskel, som er en preakseptert løsning.

Bildedokumentasjon viser at membranoppkanten er ca. 10 mm over flis ved dør, noe som er 5 mm mindre enn kravet på 15 mm for denne løsningen, jf. TEK17 §13-15 (2c).

Konsekvens/tiltak
• Rommet fungerer med avviket rundt overhøyde på membran ved dør. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre forholdet isolert sett, men vær oppmerksom på avviket. Ved fremtidig renovering bør forholdet rettes for å sikre at krav til membranoppkant oppfylles, da utilstrekkelig oppkant kan øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt malingssystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm. Membranoppkant er skjult under terskelen, og det er fremlagt bilder fra utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantmøbel med skuffer, høyskap, speil med belysning, dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon tilknyttet rommet, og det er spalte under dør. Det er registrert tilfredsstillende trekk i ventilen ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

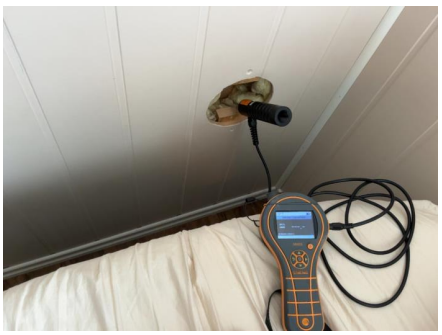
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke i vegg på soverom mot dusj, uten å påvise unormale forhold, måleresultat under 6 vekt%.

Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonsluken kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask av kompositttmateriale. Veggen over benkeplatene er flislagt.

Tilstandsrapport

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap (Whirlpool), oppvaskmaskin (AEG), induksjonstopp (Electrolux) og stekeovn (Electrolux).

Ved befaringen ble det registrert en skade på endelamineringen av benkeplaten. I ettertid av befaringen har eier utbedret avviket ved å fylle i skadet kan med reperasjonskit for laminat, smeltet i hardvoks, bildedokumentasjon fremvist. Det er noe sprang i skjøten på sammenføyningen mellom to benkeplater. Helhetlig er kjøkkenet vurdert til TG1.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator fra Electrolux med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap plassert i utvendig teknisk rom/bod.
Stoppekran er plassert i skapet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i utvendig teknisk rom/bod. Filterbytte er utført regelmessig, og senest i 2026 etter opplysning fra eier.

Ved befaring ble det ikke påvist avvik i ventilasjonsaggregatet, som kondens, mugg eller lignende. Ventilasjonsventiler er plassert i relevante rom for tilluft og avtrekk. Innvendige rørkanaler, luftmengder og selve anlegget er ikke funksjonstestet utover visuell observasjon.

Regelmessig filterbytte og vedlikehold er nødvendig for optimal drift.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Dette er definert for anlegg eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, som er plassert på utvendig teknisk rom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår og har skjult installasjon i vegger og tak.

Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Hovedsikring, kurser og tilkoblinger var tilgjengelige for visuell kontroll, men anlegget er ikke funksjonstestet utover dette.

Det er montert varmekabel i alle gulv i 1.etasje.

Det elektriske anlegget er installert i 2009.
Boligen hadde el-tilsyn i 2010 og det foreligger signert dokument fra 2014 med retting av avvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler i hver etasje samt håndslukkeapparat i boligen.
Boligen hadde branntilsyn i 2023, uten kommenterte avvik.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med uttak pr etasje, samt smulesamler i sokkel.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring er ikke støvsugeren operativ grunnet blokkering (løsøre) i et rør.

Konsekvens/tiltak
• Blokkering i røret bør utbedres slik at sentralstøvsugeren fungerer som forutsatt.
Dersom dette ikke utbedres, vil anlegget ikke kunne benyttes, og det kan oppstå ytterligere skader eller redusert levetid på anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser og drenering fra byggeåret.
Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drensledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.
Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur med trapp i fremkant av tomten mot sør.

Vurdering av avvik:

• Etter dagens krav (TEK 17 §12-5) skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte slik at fallskade forebygges.

Natursteinsmuren med trapp langs sørsiden av boligen er høyere enn 0,5 meter, og underlaget er delvis hardt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring langs natursteinsmuren og trappen der nivåforskjellen overstiger 0,5 meter, for å redusere risikoen for fallskader, spesielt der underlaget er hardt.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i slakt skrånende sørvendt terreng og er opparbeidet på ett planert nivå med asfaltert tun og parkering, plen, beplantning og trær, terrasse av støpt betongplate, mur- og trapp i naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren langs utvendig bod ved inngangspartiet og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

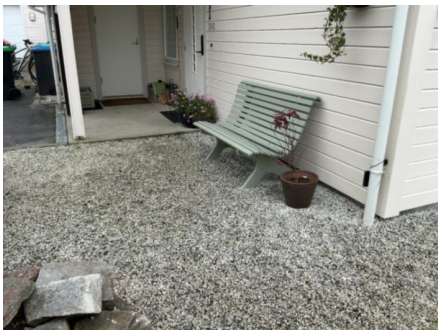
• Eiendommen er plassert i et område hvor det kan være fare for skred, som jordskred, steinskred, snøskred eller flomskred. Dette betyr at det er identifisert en potensiell risiko for at slike naturhendelser kan oppstå.

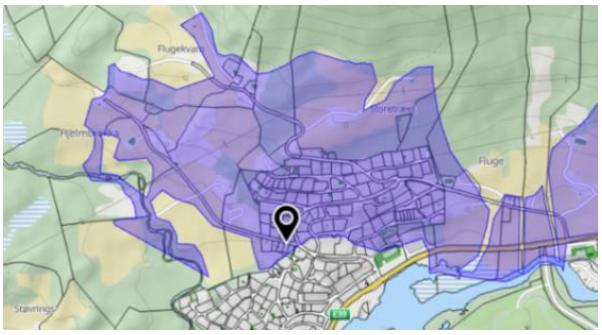
Konsekvens/tiltak
• For å få TG1 må terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport







Kommunekart, område med ras- og skredfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdelen er ikke synlig, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.
Komponentene har fremdeles en god del år forventet levetid igjen, men det er ikke ensbetydende at det ikke kan oppstå skader som følge av feilmontering, setninger eller andre ytre påvirkninger.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Etter dagens krav (TEK 17 §12-5) skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte slik at fallskade forebygges.

Natursteinsmuren med trapp langs sørsiden av boligen er høyere enn 0,5 meter, og underlaget er delvis hardt.

• Eiendommen er plassert i et område hvor det kan være fare for skred, som jordskred, steinskred, snøskred eller flomskred. Dette betyr at det er identifisert en potensiell risiko for at slike naturhendelser kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring langs natursteinsmuren og trappen der nivåforskjellen overstiger 0,5 meter, for å redusere risikoen for fallskader, spesielt der underlaget er hardt.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår opplyst av eier.

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført med taktekking av betongstein, sutaksplater av trefiber, takrenner og nedløp av lakkert metall.
Det er mønt tak med A-takstoler, og gulv på loft.
Yttervegger i uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende malt trekledning.
Gulvet er av betong.
Elektrisk dobbel leddport, montert i 2026.
Vinduer med malt treverk.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny garasjeport montert. Opplyst av eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/137 m²

Tomannsbolig: Loftstue, 4 Soverom, Kontor, Bod, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 5 100 000

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	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furehogen 12 ,6847 VASSENDEN 114 m² 2013 3 sov	09-06-2026	3 850 000	**4 200 000**		4 200 000	**36 842**
2	Hjelmbrekkevegen 82 ,6847 VASSENDEN 137 m² 2009 4 sov	13-10-2025	3 650 000	**4 200 000**		4 200 000	**30 657**
3	Furehogen 88 ,6847 VASSENDEN 124 m² 2012 5 sov	02-10-2023	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**27 419**
4	Gamlevegen 71 ,6847 VASSENDEN 143 m² 2015 4 sov	15-04-2021	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**26 573**
5	Furehogen 100 ,6847 VASSENDEN 163 m² 2017 3 sov	26-05-2026	3 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**23 620**
6	Furehogen 10 ,6847 VASSENDEN 175 m² 2013 3 sov	10-03-2026	3 950 000	**3 825 000**		3 825 000	**21 857**
7	Hjelmbrekkevegen 55 ,6847 VASSENDEN 222 m² 2001 6 sov	09-04-2025	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**20 325**
8	Furehogen 10 ,6847 VASSENDEN 175 m² 2013 3 sov	04-02-2021	3 200 000	**3 400 000**		3 400 000	**19 429**

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

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, boligforsikring	Kr.		25 747
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	590 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 300 000**

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.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Kommentar
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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 100 000**

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

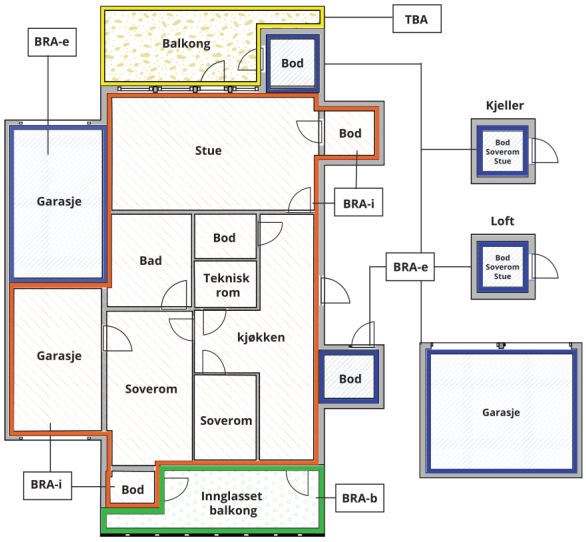
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	50			50	
1. Etasje	87	5		92	36
SUM	**137**	**5**			**36**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, kontor, bod		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Teknisk rom/bod	

Kommentar

• Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

• Arealet skillevegg (yttervegg) mellom BRA-i og BRA-e opptar er medtatt som målbart BRA-e areal i henhold til NS 3940:2023 punkt A.3. Arealet er ikke er nyttbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Våtrommet er renovert i 2025. Membran og flisearbeid utført av Maler Skilbrei AS, elektrisk og rør utført av Vestland Elektro og Rør AS.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	

SUM		**32**
SUM BRA	**32**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

- Gulv på loft i garasje på ca. 23 m2, som ikke er måleverdig grunnet takhøyde i underkant av 190 cm.
- Arealet er målt med håndholdt avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jarle Eikenes	Takstingeniør
	Arne Inge Håheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	356	139		0	415.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjelmbrekkevegen 78

Hjemmelshaver
Håheim Arne Inge, Dvergsdal Silje Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hjelmbrekkefeltet på Vassenden i et etablert boligfelt. Det er gangavstand til butikk, barne- og ungdomsskole, idrettshall, barnehager, golfanlegg, skianlegg og treningssenter. I tillegg er det turterreng i umiddelbar nærhet. Til Førde som er kommunesenteret er det ca. 18 km, hvor
man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud, videregående skole, høyskole og sykehus.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Hjellbrekke 2
Nasjonal arealplanID: 4647_14312005002
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 14.06.2005
Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/113

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024
Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590

Om tomten

Tomten er opparbeidet på ett planert nivå med asfaltert tun og parkering, plen, beplantning og trær, terrasse av støpt betongplate, mur- og trapp i naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått 03.09.2026, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 359 400

Formuesverdi
1 096 685

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring og el.tilsyn			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom, radonmåling, branntilsyn, brannforebyggende tiltak.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	04.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjelmbrekkevegen 78	Hjelmbrekkevegen 78	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2011

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.

Frå juni 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 8662152

Informasjon om selger

Selger

Håheim, Arne Inge

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing bad

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Egeninnsats (faglært): Rivingsarbeid, Etterisolering yttervegg, skillevegg mot dusjnisje, rupanel og hardgips på vegger, gips i tak. Montering skap og servantskap. Firma: Maler Rune Skilbrei: Flytsparkling av gulv ved etablering av dusjnisje, membranarbeid og flislegging, våtromsstrie og malerarbeid vegger og tak Vestland Elektro og Rør: Lagt opp nye stikkontakter, ny kurs til vaskemaskin, remontert spotter skifta i 2024. Flytta/lagt opp nye vannrør i vegg. Montert sisterne, dusjarmatur.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats, Maler Rune Skilbrei AS, Vestland Elektro og Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

LED-spotter i tak

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifta spotter i tak på bad

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Skifta takhatt kloakklufting

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifta takhatt for kloakklufting. Blei bytta nokre knuste stein og ifm dette så vart det montert ny stein m /kloakklufting.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats (faglært)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Garasjeport

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifta garasjeport

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hekland Portservice AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Tilpassing av overspenningsvern

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedra mangel etter EL-tilsyn.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

EL-bil lader

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert EL-billader i garasje, lagt opp ny kurs frå sikringsskap.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Årdalsbakke elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

LED-spotter

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytta til LED-spotter i tak på kjøkken, bad og vindfang

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

LED-spotter

10.4.2 **Årstall**

2026

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytta til LED-spotter i tak i stove og gang.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

EL-arbeid ved oppussing bad

10.5.2 **Årstall**

2025

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrikerarbeid ifm oppussing av bad. Nye stikkontakter, ny kurs til vaskemaskin.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestland elektro og rør

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Rør-arbeid ved oppussing bad

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flytta på vannrør i vegg og kobla om ifm oppussing av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestland elektro og rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling utført januar - mars 2026
Måleverdi < 15 Bq/m3

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

- Utvendig malerarbeid av fasade på hus og garasje er utfør to ganger medan vi har eigd boligen. I 2018 og 2025/2026
Vindskier på garasje vart også skifta i 2025.
- Integrerte kvitevarer er også bytta.
Bakaromn (2016), Oppvaskmaskin (2017), Platetopp (2017), Ventilator (2023), Kjøleskap (2026)

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 69269857



Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arne Inge Håheim	**2026-09-09**

Identification

Arne Inge Håheim

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 356, Bruksnummer 139 i 4647 SUNNFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.05.2026 kl. 11.29
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.05.2026 kl. 11.27

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/172137-1/200 02.03.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 120 000
Omsetningstype: Fritt salg
DVERGSDAL SILJE LOVISE
FØDT: 28.04.1979 IDEELL: 1/2
HÅHEIM ARNE INGE
FØDT: 08.07.1978 IDEELL: 1/2

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:

2025/1394340-1/200 13.11.2025 16:27 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/379185-1/200 13.05.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4647 GNR: 356 BNR: 132

2020/765853-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1431 GNR: 56 BNR: 139

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 356, Bruksnr 139	**Kommune:**	4647	Sunnfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Hjelmbrekkevegen 78, gatenr 2450 6847 Vassenden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 7	Hjellbrekke Vassenden
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7110201 5641	Ålhus Langhaugane

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	415,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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	4647/356/139	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.05.2008	Avgiver	4647/356/132	-425,3
	Matrikkelført:	08.05.2008	Berørt	1431/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4647/356/139	0,0
			Mottaker	4647/356/140	425,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.05.2008	Avgiver	4647/356/132	-415,3
	Matrikkelført:	08.05.2008	Berørt	1431/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4647/356/138	0,0
			Mottaker	4647/356/139	415,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjelmbrekkevegen 78	Bolig	119,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	01.01.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.05.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300047893			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		85,0		85,0				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300081431			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	356	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	356	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN								

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	6 007,20 kr
Eiendomsskatt	3 670,00 kr
Feiing	710,00 kr
Vann	3 665,28 kr
Sum	**14 052,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt bustad	0%	1359400 prom	2.70	1/1	0 %	3 670,00 kr	1 835,00 kr
Feiing 4. kvart år	0%	1 stk	332.00	1/1	0 %	332,00 kr	166,00 kr
Branntilsyn 4. kvart år	0%	1 stk	402.00	1/1	0 %	402,00 kr	201,00 kr
Vatn abb. bustad	15%	1 stk	1713.50	1/1	0 %	1 713,50 kr	856,75 kr
Vatn forbruk bustad	15%	143 m3	12.58	1/1	0 %	1 799,08 kr	899,53 kr
Avløp abb. bustad	15%	1 stk	2404.65	1/1	0 %	2 404,65 kr	1 202,32 kr
Avløp forbruk bustad	15%	143 m3	25.21	1/1	0 %	3 604,74 kr	1 802,37 kr
					Sum	**13 925,97 kr**	**6 962,97 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.

ambita

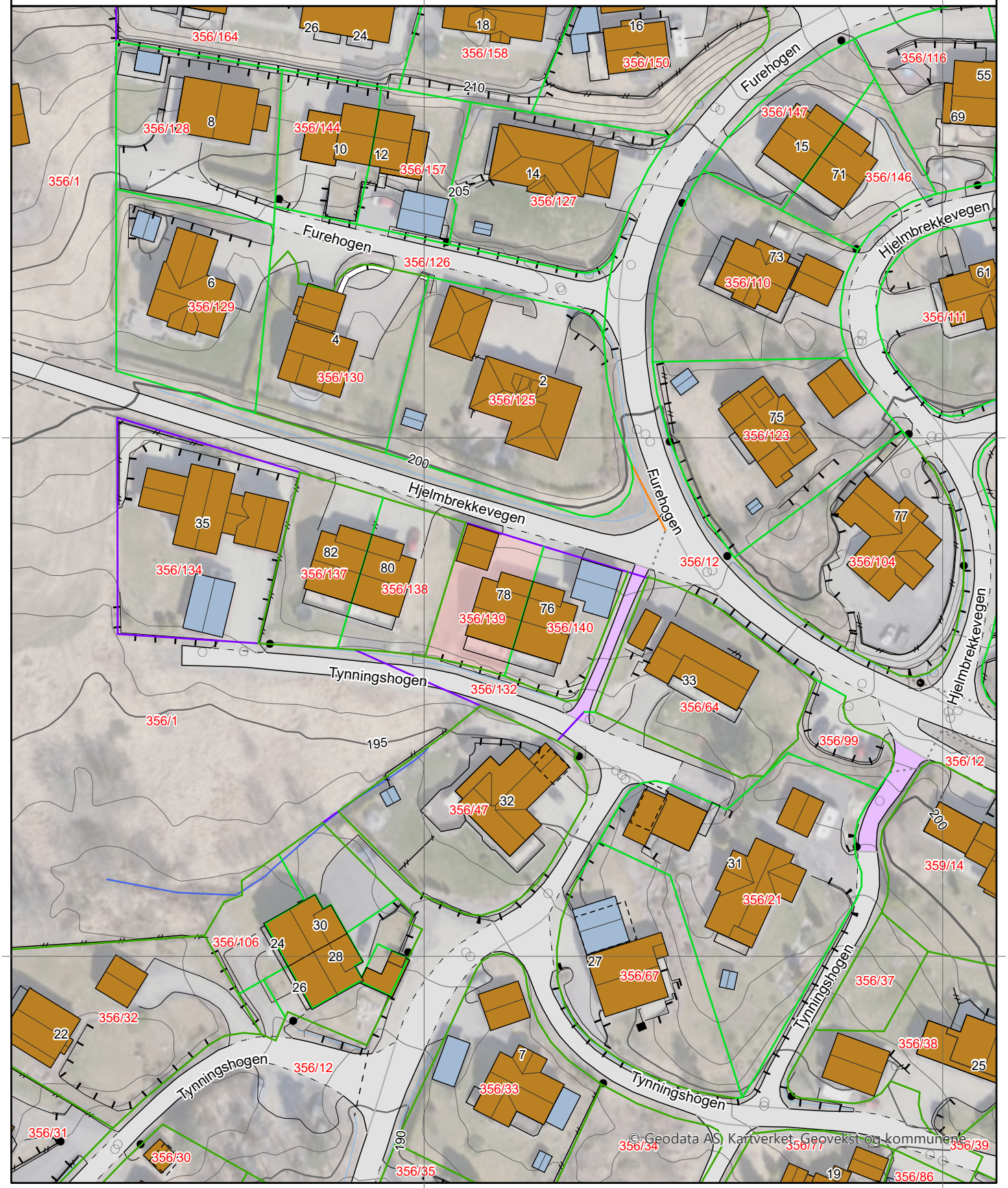
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/356/139/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2026



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

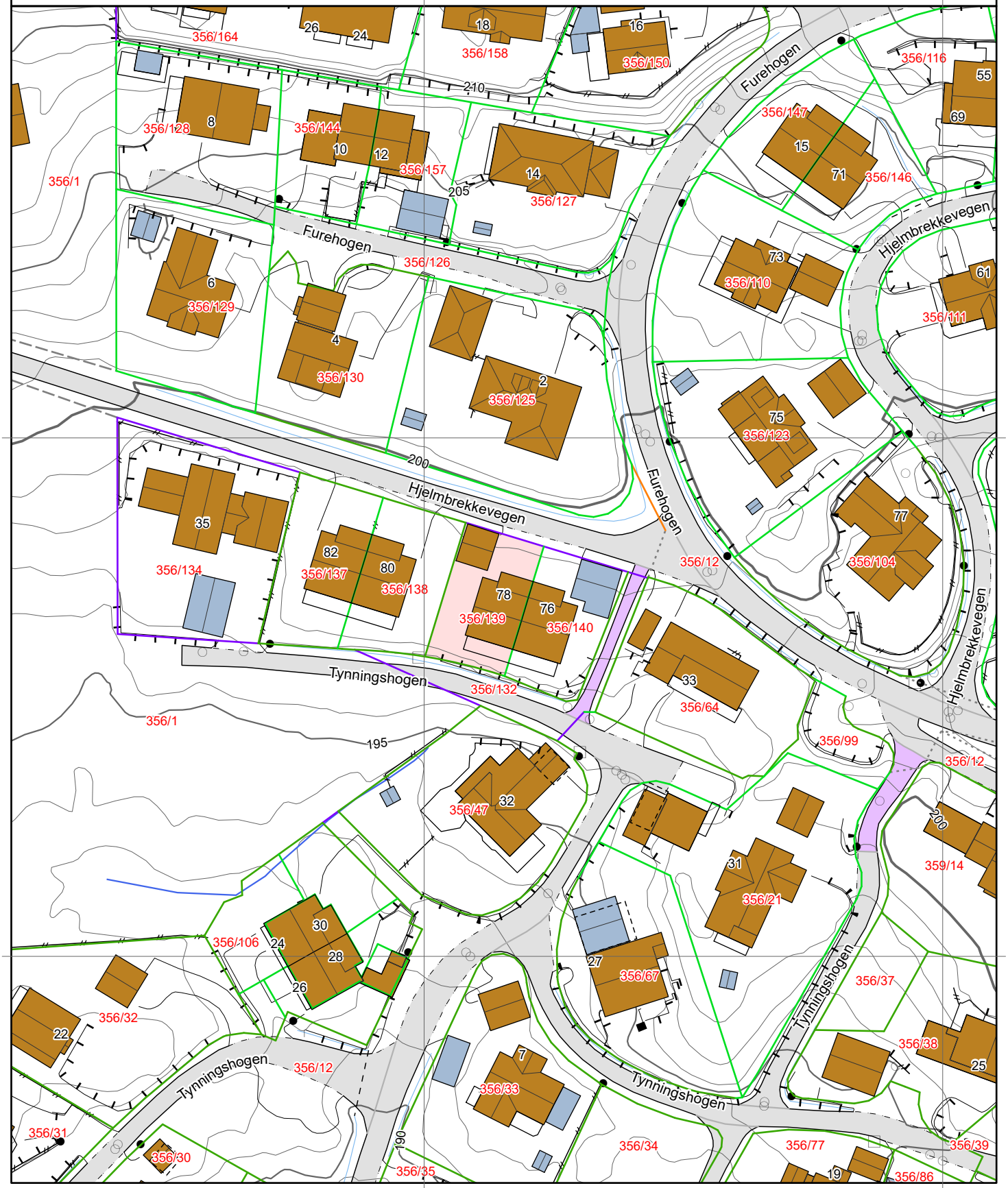
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/356/139/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2026



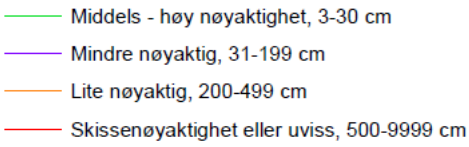
0 25 50 m

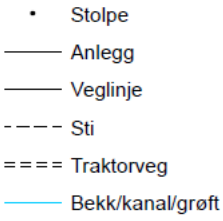
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

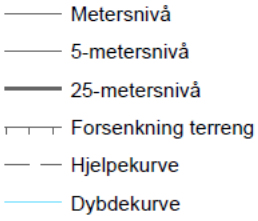


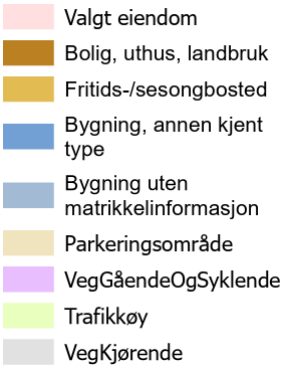
Eiendomsgrenser





Høydekurver







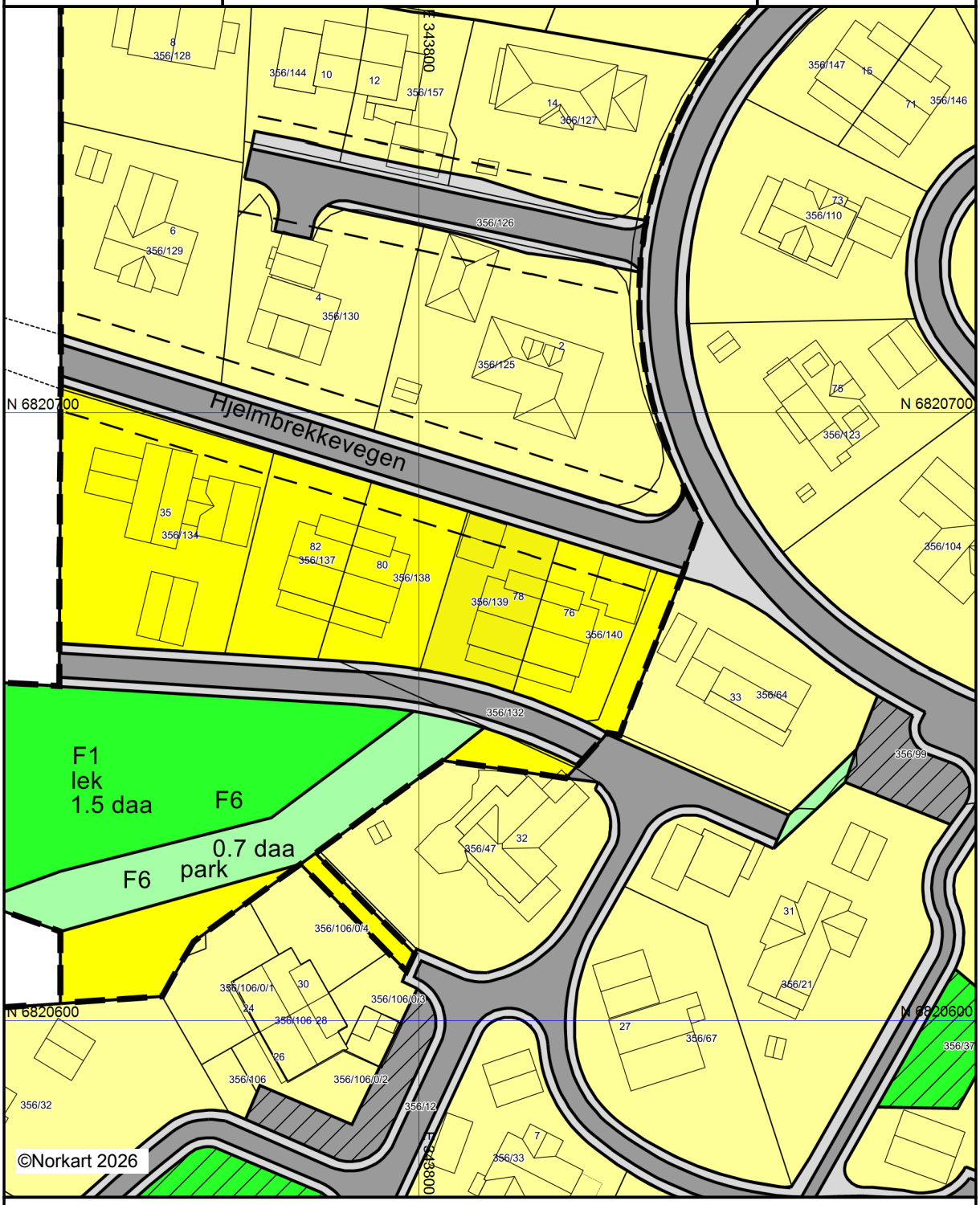
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 356/139
Adresse: Hjelmbrekkevegen 78
Utskriftsdato: 06.05.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 356/139
Adresse: Hjelmbrekkevegen 78
Utskriftsdato: 06.05.2026
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 HJELLBREKKE 2-
REGULERINGSFØRESEGNER

§1 Føresegnene er knytt til reguleringsplanen Hjellbrekke 2 og gjeld for området innanfor plangrensene.

§2 Området er regulert til:

PBL 25.1	Byggeområde:	Bustader B- B4
PBL 25.2	Jordbruksområde:	Jord og skogbruk
PLB 25.3	Trafikkområde:	Køyreveg
		Gangveg
		Anna trafikkareal
PLB 25.4	Friområder	F1 – F6

§3 Byggeområder:

3.1. Tomteutnytting m.m.

3.1.1.

Område B skal nyttast til konsentrert (tett – låg) utbygging, med tomteutnytting % BRA = 50 %. Der tilkomst og garasje ikkje er prosjektert reknes det til 150 kvm.

3.1.2.

Områda B1, B2 og B 4 skal nyttast til frittliggande bustader, med tomteutnytting % BYA = 30 %. B3 skal nyttast til frittliggande bustader, med tomteutnytting % BYA = 20 %. Ved fleire bueiningar på same tomt kan det tilleggast 2 % BYA pr. ekstra eining for inntil 2 ekstra einingar.

3.1.3.

Bakkemurar innafor tomta kan ha ei maks høgde på 1,4 m. Bakkemurar over 0,5 m må sikres tilstrekkeleg.

3.1.4.

I samband med byggemelding av bustadhuset skal det framleggast situasjonsplan som viser korleis heile tomta er tenkt utnytta. Sit.planen må vere supplert med terrengprofil (snitt) som viser nivå for bygning, terreng og event. bakkemur – i høve til tilgrensande veg og terreng.

3.2. Bygningsform

3.2.1.

Bygningane skal ha saltak – el. liknande form for skråtak – med takvinkel min. 27 og maks.40 º. Møneretning skal vere parallell med lengeretninga på bygningen si hovudform.

3.2.2.

Mønehøgd skal vere maks. 7,5 m over gj.snitt terreng rundt bygningen jfr. TEK.

3.3 Parkering, garasje og biloppstilling for områda B-B4

3.3.1

I områder for frittliggande småhus skal det setjast av plass for oppstilling av min. 1,5 bil for kvar bueining. Garasje skal til vanleg plasserast i eller som tilbygg til bustadhuset , men bygningsrådet kan også godkjenne at garasje vert oppført som frittliggande bygning når tilhøva ligg betre til rette for ei slik løysing. Garasje skal oppførast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m². Garasjen skal tilpassast bustadhuset når det gjeld utforming, materialval og farge. Den kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense og 5 meter frå midtlinje veg.

3.3.2

I område B, konsentrert småshus kan garasjer og oppstillingsplassar utførast som fellesanlegg, med ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for kvar bueining. Garasje skal plasserast slik at biloppstillinga kan skje framføre den.

§4 Jordbruksområde:

4.1. Jord- og skogbruk:

Området omfata heile gnr. 56, bnr. 6-7 som tilsaman utgjer 6,4 daa.

§5 Trafikkområde:

5.1. Køyreveg:

Breidda på køyrevegane er 4,00 m. Byggegrense mot veg er 8,00 m. Garasjer kan tillatast plassert nermare veg, dersom dette ikkje reduserer sikttilhøva.

Namnsettinga på vegane er førebels.

5.2. Gangvegar:

I området F1 er det planlagt ein gangveg. Dette er ein veg som tidlegare var tilkomst til eigedomen gnr. 56, bnr. 6-7.

5.3. Anna vegareal:

Anna vegareal er skråningsarealet på vegane. I berekna skråningsareal er det brukt vanleg jordskråningsutslag. Der det høver, kan ein bruke mur for å minske på skråningsutslag. I desse høve bør ein helst bruke naturstein.

§6 Friområder:

6.1. Område F1:

Området F1 skal utnyttast til felles leikeplass med høve til å opparbeide ballplass, leikeapparat og lignande for aktivitetar.

6.2. Område F2 og F4

Områda F2 og F4 er nærleikeplassar mynta på mindre born. Her kan det oppførast leikeapparat og sandkassar og lignande.

6.3. Område F3

Dette området er eit fellesområdet for heile familien. Det kan oppførast konstruksjonar for felles aktivitetar så som benker, bord og grillplass. Tiltaka må vere av slik karakter at området kan behalde sin opprinnelege kvalitet. Steingardar og stiar er litt i forfall. Dei skal restaurerast og haldast vedlike.

6.4 Område F6

Dette friområdet skal ha karakter av park. Det skal vere eit roleg sone mellom bustadområdet og området F1.

Datert: 04.05.11

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	356	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/6699/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_15012026_.pdf
Delarealer	**Delareal** 415 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 415 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14312005002
Navn	Hjellbrekke 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/3893/1431-2005002%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 415 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

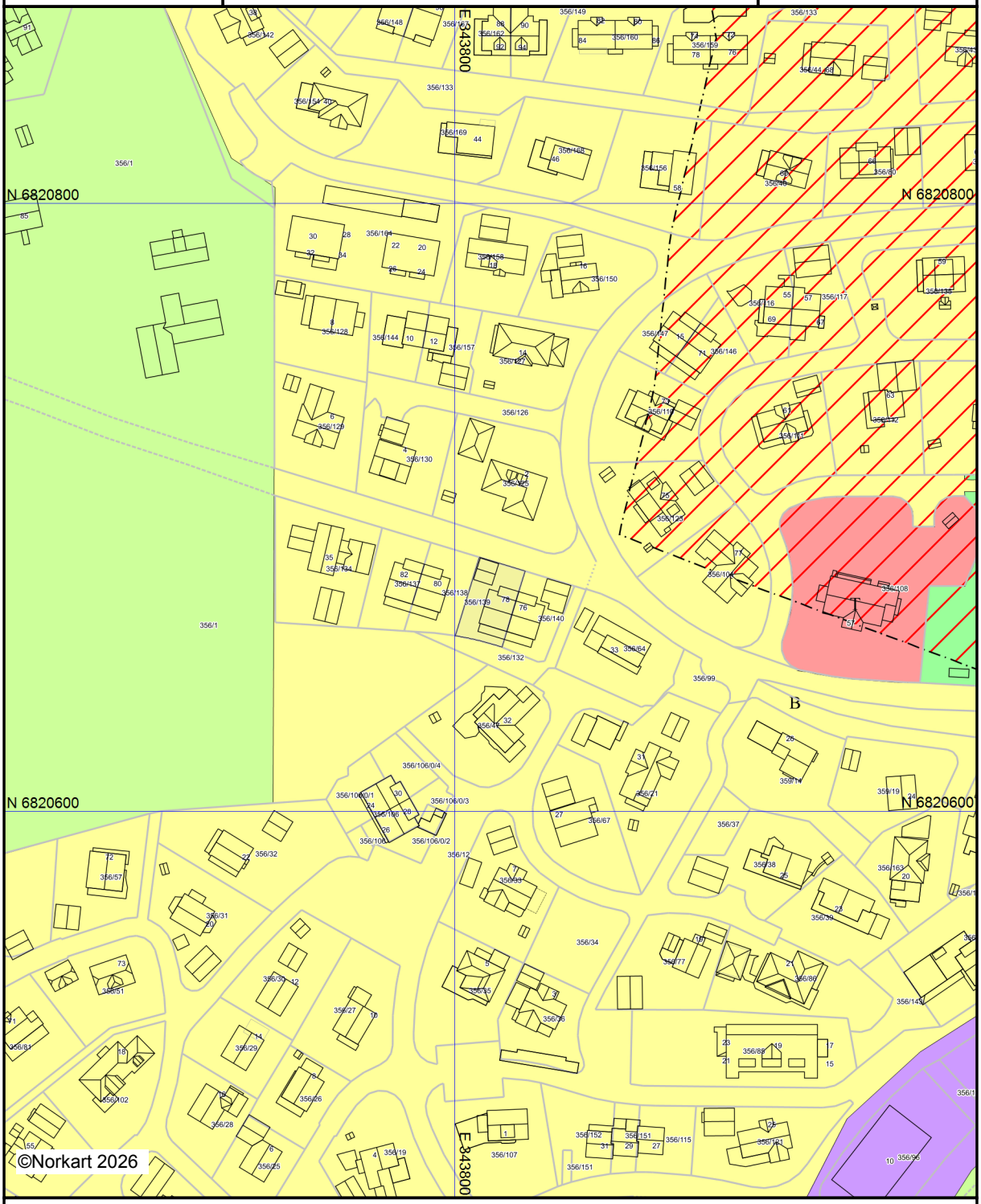
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 356/139
Adresse: Hjelmbrekkevegen 78
Utskriftsdato: 06.05.2026
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



Føresegner og retningslinjer

Sunnfjord kommune







Vedlegg 3

Kommuneplanen sin arealdel 2024–2035

- vedtatt i kommunestyret 20. juni 2024

Mindre endring av føresegn 15.01.2026

Innhald

1 Generelle føresegner 4

1.1 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport 4

1.2 Rekkjefølgjekrav 4

1.3 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav 5

1.4 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur 6

1.5 Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø 8

1.6 Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid 8

2 Krav om reguleringsplan 11

2.1 Krav om regulering og felles planlegging 11

2.2 Unntak frå krav om regulering 11

2.3 Forhold til gjeldande reguleringsplanar 11

3 Føresegner til arealføremål 13

3.1 Generelle føresegner til alle arealføremål 13

4 Bygningar og anlegg 14

4.1 Bustader 14

4.2 Fritidsbustad 15

4.3 Sentrumsføremål 15

4.4 Forretning 16

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting 17

4.6 Fritids- og turistføremål 17

4.7 Råstoffutvinning 17

4.8 Næringsbygningar 18

4.9 Idrettsanlegg 18

4.10 Andre typar bygningar og anlegg 19

4.11 Uteopphaldsareal 19

4.12 Grav og urnelund 19

4.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål 19

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 20

5.1 Veg 20

5.2 Lufthamn 20

5.3 Hamn 20

5.4 Parkering 20

5.5 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear 20

5.6 Framtidige vegar 20

6 Grønstruktur 21
6.1 Generelt 21
6.2 Blågrønstruktur 21
6.3 Turdrag 21
6.4 Friområde 21
6.5 Park 21
7 Forsvaret 22
7.1 Skytefelt/øvingsområde 22
8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR) 23
8.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift 23
8.2 LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS) 24
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag 26
9.1 Friluftsområde i strandsona/sjø 26
9.2 Byggegrense langs vassdrag 26
9.3 Farlei 26
9.4 Småbåthamn 27
9.5 Fiske 27
9.6 Drikkevatn 27
9.7 Naturområde (vassmiljø) 27
9.8 Friluftsområde 27
10 Omsynssoner 28
10.1 Sikringssone, støysone, faresone 28
10.2 Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø 30
10.3 Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk 32
10.4 Soner med krav om felles planlegging 33
10.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra 33
11 Føresegnsområder 34
12 Utbyggingsavtalar 35

Føresegner i dette dokumentet vert lagt til grunn for kommunen si handsaming av reguleringsplanar og søknad om tiltak. Føresegner er juridisk bindande til handsaminga.

Retningslinjer supplerer føresegner og gjev føringar for handsaming etter plan- og bygningslova. Retningslinjer har oransje ramme i dokumentet.

1 Generelle føresegner

1.1 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 3 vert det sett følgjande krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport:

1. Alle anlegg for vatn, avlaup og overvatn, både private og offentlege, skal dimensjonerast og byggast etter kvar tid gjeldande normer i kommune. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn. Til rammesøknad skal det utarbeidast ein detaljplan for VA og overvatn som også omfattar drift.

2. Innanfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygg knytast til fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta, der det kan dokumenterast at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn tilknyting. Kommunen kan gjere unntak frå tilknytingsplikta dersom konsesjonshavar skriftleg stadfestar at dei ikkje vil levere fjernvarme til bygningen. Sjå elles reglar under infrastruktursone jf. 10.2.

3. Overskotsmassar frå alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager. Reguleringsplan skal vise til areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark, skal takast vare på, jf. 1.5.3. Dersom tiltak krev tilkøyring av massar, skal reine og naturlege massar nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.

4. Nye offentlege vegar og gater skal opparbeidast etter den til ei kvar tid gjeldande norm i Sunnfjord kommune.

5. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal trafikkområde byggast etter formingsrettleiaren for Førdepakken, inkl. riks- og fylkesvegar. Sunnfjord kommune skal ha byggeplan til godkjenning.

6. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterande, byggeområder som har tilkomst frå riksveg og fylkesveg, skal det dokumenterast at avkøyrsler og kryss til byggeområda stettar gjeldande krav i handbok N100. Eventuelle etableringar av nye kryss og avkøyrsler skal utformast etter krav i N100 og vere godkjende av Statens vegvesen/Fylkeskommunen før det vert gjeve byggeløyve til nye tiltak.

7. Statens vegvesen/Fylkeskommunen skal handsame ev. fråvik frå N100. Det skal ligge føre godkjend fråvik frå krava før reguleringsplanar vert lagt ut på høyring.

1.2 Rekkjefølgjekrav

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 4 vert følgjande rekkjefølgjekrav gjort gjeldande:

1. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert. Her inngår mellom anna energiforsyning, vatn, avlaup og overvatn, anlegg for kollektivtransport, køyreveg, vegnett for gåande og syklande, møteplassar, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialteneste, barnehage og skule.

2. For tiltak i samsvar med pbl § 1-6 i område med omsynssone, skal tilhøva til omsynssone avklarast før vedtak av reguleringsplan eller byggeløyve vert gjeve.

3. Krav om rekkjefølgje skal innarbeidast i reguleringsplanar for å sikre at tiltaka vert gjennomført og at overordna samfunnsmål vert nådd.

1.3 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 5 gjeld følgjande i forhold til byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav:

100-meters beltet langs sjø i pbl §1-8 gjeld om ikkje anna er fastsett i reguleringsplanen eller unntaksreglane jf §2-2 nedanfor. Dette gjeld for alle tiltak i pbl §1-6.

1. Byggegrense mot vatn og vassdrag er differensiert og fastsett jf. 9.2.

2. Byggegrenser langs høgspentleidningar samsvarar med omsynssona i plankartet.

3. Nye byggeprosjekt og bustadar skal oppfylle underliggjande krav til tilgjengeleg bustad. Publikum og arbeidsbygningar skal vere universelt utforma i samsvar med krav gitt i byggteknisk forskrift TEK17.
   a) I Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal som hovudregel alle nye bustader utformast som tilgjengeleg bustad etter kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.
   b) For nye bustadområde bør minst 30 % av bustadane utformast som tilgjengeleg bustad.
   c) Bygg for publikum og arbeidsbygningar skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing som rampe og liknande. Bygg med arbeidsplassar, handel og bygg for ålmenta skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing (ramper og liknande).

4. Byggehøgde i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 20 meter frå bakkeplan. Tekniske rom skal ikkje ligge på tak. Etasjar under bakkeplan vert ikkje rekna som etasje.

5. Det skal leggjast vekt på arkitektonisk kvalitet i vurderinga av byggehøgde. Byggehøgde skal vere tilpassa det lokale særpreget i kvart område og kvartal, og skal ta vare på gode kvalitetar i miljøet og viktige siktelinjer. Nye bygg i Førde Sentrum skal ha minimum fire etasjar. For Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei, Vassenden, skal byggehøgde vere minimum tre etasjar.

6. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert.

7. Norm for skilt- og reklameinnretningar er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for skilt- og reklameinnretningar.

8. Norm for parkering er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for parkering. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for parkering.

9. Norm for uteopphaldsareal er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for uteopphaldsareal. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for utomhusareal. Reguleringsplanar som vil nytte eksisterande uteopphaldsareal til andre føremål, skal erstatte uteopphaldsareal i nærområdet. Reguleringsplan skal sikre at norm vert følgt for ny situasjon.

10. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponeringa av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal, eller dersom omdisponeringa av areal eigna for leik førar til at dei omsyn som er nemnt under, for å møte dagens eller framtida sine behov ikkje vert oppfylt.

    I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eiget leikemiljø. Dette føreset blant anna at areala:
    - er store nok og eignar seg for leik og opphald
    - gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstid
    - kan brukast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne

11. I alle nye utbyggingsprosjekt bør ein sjå på om det er mogeleg å integrere felleslokale, felles uteopphaldsareal og skape sosiale buformer.

1.4 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 6 vert følgjande krav sett til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur:

1. I detaljregulering av byggeprosjekt i Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, og for prosjekt større enn BRA=1000 m², skal det leggast fram riggplan som syner arealdisponering i bygge- og anleggsfasen. Planen skal også vise korleis eventuell støy, støv eller ureining i grunnen vert handtert.

2. For Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det i detaljreguleringsplanar sikrast areal for nedgravne løysingar for hushald- og næringsavfall i ein omkrins på 100m. I nye bustadfelt med over 15 bueiningar innanfor tettstadgrensa, jf. SSB si avgrensing av tettstadar, vert det krav om å legge til rette for nedgravne avfallsløysingar.

3. Ved utbygging av jordbruksareal skal ein ta vare på matjorda i tråd med rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» frå NIBIO og Norsk Landbruksrådgiving. Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak etter plan- og bygningslova, skal det ligge føre ein plan for handtering av matjorda. Reguleringsplanar skal det innehalde føresegner som sikrar at matjorda vert teke vare på i tråd med rettleiaren.

4. Landskapsarkitektur og arkitektur:
    a) Alle tiltak, også mellombelse og flyttbare installasjonar, skal underordne seg landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bygg skal planleggast ut frå terreng og infrastruktur.
    b) Dersom terrenget er brattare enn 1:3 vert det sett særskilt krav til terrengtilpassing av tiltak.
    c) Lengderetninga til bygg i bratt terreng skal følgje parallelt med høgdekotene i terrenget.
    d) Kommunen skal krevje illustrasjonsplan i 3D som viser tiltaket i forhold til eksisterande omgjevnad ved handsaming av regulering og tiltak etter pbl § 1-6.I bratt og krevjande terreng skal illustrasjonsplan vise plassering av bygg i forhold til veg både enkeltvis og ved full utbygging.
    e) Byggehøgder i områda utanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og utanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal bli tilpassa omgjevnad, eksisterande bygningar og terreng. Ny utbygging skal

ikkje gje vesentleg reduksjon og verknad av sol- og utsiktstilforhold for eksisterande bustadar. Kommunen krev soldiagram midtsommar og for den lyse delen av vårjam- og haustjamdøgeret ved handsaming av reguleringsplanar.

f) Murar skal ikkje vere høgare enn 2,5 meter. Ved avtrapping kan samla høgde overstige dette etter særskild vurdering. Avtrappinga skal som regel vere like lang som høgda på øvste mur.

g) Det er krav om å visualisere byggeprosjekt i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden i forhold til lyssetting på kveld/natt som del av planomtalen til reguleringsplan. Det same gjeld for nye tiltak etter pbl § 20-1. Det skal takast omsyn til lokalklimatiske forhold og fjernverknad av tiltak.

5. Det er ikkje tillate å føre opp trafostasjonar, mobilmaster og -sendarar ved skular, barnehagar, friområde og i område der barn og unge oppheld seg.

6. Samanhengande grøntdrag, økologiske funksjonsområde og eit spekter av grøne lunger skal styrkast og ivaretakast. Store tre og viktige naturelement skal sikrast i reguleringsplanar og i gjennomføring av desse. Det skal leggjast til rette for god tilkomst til naturområde.

7. Nye bustadområde skal lokaliserast slik at viktige stiar/barnetrakk (stiar frå bustadområde til offentlege funksjonar som skule, barnehage, idretts- og leikeanlegg og kollektivhaldeplassar) vert sikra.

9. I Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det i størst mogleg grad leggast til rette for tørrskodd og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Det kan tillatast maks 2,5 m utspring frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 50 cm. Minimumshøgd under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.

10. Høgspent nettstasjonar knytt til større bygningskompleks i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal integrerast i bygning.

11. Plassering av pumpehus i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal ha estetisk utforming som passar inn i miljøet.

12. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggjesaker. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonar i forhold til klimatilpassing, rekreasjon og folkehelse. Fysiske inngrep skal ikkje endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

13. I områda Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det ikkje vere synlege bosscontainarar og anna utandørs lagring.

    Alle tiltak skal planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

14. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det settast ei maksimumsgrense for støy i tidsrommet 23-07 og på søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

15. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader.

16. Det skal ikkje etablerast bustader i raud støysone H210.

17. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal etablering av nye bustader likevel vurderast der støynivået (Lden) er inntil 70 dBA ved fasade. Føresetnaden er at bueiningane er gjennomgåande og har ei stille side der uterom kan plasserast. Minst halvparten av rom for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot ei stille side. Det skal i tillegg vere balansert ventilasjon.

18. Tekniske installasjonar for bl.a. ventilasjon og varme skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjonane skal støydempast mot offentlege areal og naboar.

1.5 Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 7 skal følgjande omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø følgjast:

1. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, formast i samspel med omgjevnaden sin karakter, naturgjevne forhold på staden, og kulturlandskapet. Bygg skal ha ein heilskapleg form-, farge- og volumoppbygging i forhold til omgjevnadane, og fremje gode uteareal.

2. Nye bygg i etablerte område skal innordne seg i forhold til volum, høgde, og materialbruk i området. Avvik frå dette kan godkjennast etter vurdering av ein detaljert utgreiing og synleggjering kvifor dette er rett (3D perspektivteikning av miljøet kring tiltaket). Reglar jf. 1.4 pt.5 og 1.5 pt. 4e gjeld.

1.6 Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 8 skal følgjande krav avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid:

1. Ytterlegare lokale forhold til naturfare, framtidig klimaendring og folkehelse skal avklarast i reguleringsplan. Nye og reviderte reguleringsplanar skal vise areal for gjennomgåande flaumvegar som sikrar skadefri avrenning under ekstremvêr.

2. Det skal kartleggast om det er private drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Dette for å sikre at private anlegg ikkje vert råka av ny utbygging.

3. Reguleringsplan skal syne situasjonsplan for bossløysingar ved lagring og framsetjing for tømming.

4. Alle nye bustadfelt skal ved utarbeiding av reguleringsplan vise at det er trygg skuleveg, også trygg veg fram til busstopp, og gode løysingar for bil og mjuke trafikantar. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikkantar må også omfatte vegnett i eksisterande bustadområde som vert rørt av utbygginga. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikkantar må også omfatte bygge- og anleggsperioden. Eksisterande vegnett si toleevne m.o.t anleggstrafikk, må avklarast.

5. Alle nye næringsområde skal ved utarbeiding av reguleringsplan ha krav om trygge og gode løysingar for all trafikkavvikling. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav.

6. Reguleringsplanane og arealplanar skal sikre at omsynet til naturmangfald, landskap og friluftsliv vert ivareteke, og at avbøtande tiltak og tilrådingar i konsekvensutgreiingane vert vidareført. Prinsippet om arealnøytralitet og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn skal leggjast til grunn.

7. Reguleringsplanar skal omfatte ev. rigg- og deponiområder.

8. I alle plan-, bygge- og delingssaker under marin grense, må det avklarast om fare for kvikkleire skal dokumenterast. Areal under marin grense vert rekna som aktsemdsområde for kvikkleire, og grunnforholda må dokumenterast.

9. For å sikre samarbeid må det vurderast om planar skal innehalde føresegner som gir heimel til urbant jordskifte og/eller fordeling av planskapte verdiar (jf. pbl §12-7 nr.13).

10. Reguleringsplanar skal greie ut massebalanse, gjenbruk av massar og stille krav om kvaliteten på tilførte massar, jamfør kapittel 1.5 punkt 3 og kapittel 1.2 punkt 3.

11. Reguleringsplanar skal innehalde ei registrering og sikring av kantvegetasjonsona der planen omfattar vassdrag eller legg til rette for tiltak som kan verke inn på aktuelle vassdrag, angi byggjegrense mot vassdrag, og avklare korleis vassdrag kan opnast opp att der planen råkar eit område med lukka eller attfylt vassdrag.

12. Til reguleringsforslag for bygningar og anlegg skal det utarbeidast eit overordna miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. I reguleringsplanar som råkar viktige miljøførekomstar, vassdrag eller kan føre til anna forureining eller skade, stillast det krav til overvaking og rapportering. Ved krav til overvaking og rapportering skal miljøtilstand i aktuelle bekkar og vassdrag vere dokumentert før arbeid kan starte. Miljøoppfølgingsplanen skal innehalde grenseverdiar for avvik basert på dokumentert tilstand før tiltak. Til rammesøknad som utarbeidast med grunnlag i reguleringsplan som krev miljøoppfølgingsplan, skal det leverast ein miljøoppfølgingsplan som skal gjere greie for korleis omsyna i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggjeprosjektet. Tiltaka skal vere målbare og sikra i tilhøyrande planar for heile anleggsperioden. Før igangsetjingsløyve kan gjevast, skal alle tiltaka i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden vere belagt med ansvar.

13. Reguleringsplan skal gjere greie for lokalisering og løysingar for renovasjon i tråd med til ei kvar tid gjeldande renovasjonsforskrift for kommunane Askvoll, Fjaler, Hyllestad og Sunnfjord.

14. Ved regulering av garasjar og parkeringsplassar skal det leggjast til rette for etableringar av ladeinfrastruktur for elbil.

15. I reguleringsplanar for utbyggingsføremål skal det gjerast greie for tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslepp gjennom val av energiløysingar og byggjematerial. Klimagassrekneskap er eit krav ved vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1 000 m2 BRA, og ved val mellom riving eller ivaretaking av eksisterande bygg.

    Det må grunngjevast dersom tiltak som reduserer klimagassutslepp ikkje kan settast i verk.

16. Saman med reguleringsplan og byggeprosjekt skal det dokumenterast at utførte grunnundersøkingar er levert til NADAG (http://geo.ngu.no/kart/nadag/).

17. Dersom intensjonen er at føremålsgrenser skal følgje eigedomsgrenser, skal grensene ha tilstrekkeleg kvalitet før handsaming av reguleringsplan.

2 Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om regulering og felles planlegging

1. Det er krav om regulering i områda avsett til bygg og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 1 og 2. Det kan ikkje bli gjort tiltak i områda før det inngår i godkjent reguleringsplan.

2. Unntaksreglar er fastsett i 2.2.

3. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentleg grad endrar landskapet, og kan ha konsekvensar for landskapsbilete eller biologisk mangfald, krev reguleringsplan før gjennomføring.

4. For områder med reguleringsplanar må det saman med søknad om tiltak følgje med ei vurdering og dokumentasjon av at planen framleis i naudsynt grad stettar dei krav som vert sett til detaljreguleringar som utbyggingsgrunnlag i kommunen.

5. Ved regulering av nye område, skal det vurderast om det er tenleg å opprette ny grunneigedom på heile planområdet før deling til enkelttomter tar til.

6. Det er krav om felles reguleringsplan innanfor område med omsynssone H810, jf. § 10.5.1.

2.2 Unntak frå krav om regulering

1. Unntak frå krav om regulering gjeld for følgjande tiltak:
   - pbl § 20-1 c, e, f, h og i.
   - pbl § 20-4 a, b og e.
   - pbl § 20-5.

2. Mindre tiltak meint for ålmenn ferdsel og friluftsliv krev ikkje regulering etter konkret vurdering. Innan LNF må dette vere særs forsiktige og beskjedne tiltak. Døme på dette kan vere:
   - førebyggjande arbeid; som enkel drenering med grøfting, nedlegging av stikkrenner og liknande
   - enkel forbetring; som å legge klopper, fjerne enkelte røter, stein og tre
   - skilting og merking av trasé utan særleg ytterlegare fysisk tilrettelegging

Aktsemdsplikta i naturmangfaldlova § 6 gjeld ved vedlikehald av stiar og løyper, også når det ikkje krev løyve.

2.3 Forhold til gjeldande reguleringsplanar

1. Dersom arealdelen omtalar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsføresegner til gjeldande reguleringsplanar og utbyggingsplanar, skal føresegner til arealdelen gjelde.

2. Kommunedelplanane E39 Langeland – Moskog (2013), Trafikk – Førde sentrum (2013), Kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling» (2005), Forvaltningsplan for elva Jølstra (1997), Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget (1996), gjeld framleis.

3. Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel, vert på plankartet vist med omsynssone H910.

4. Vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar gjeld i den utstrekning arealbruken er i samsvar med arealdelen. Dersom føremål og føresegnene til regulerings-

/utbyggingsplanar strir mot plan og føresegner i arealdelen, vil arealdelen gjelde framfor reguleringsføremålet og reguleringsføresegnene. Dette gjeld likevel ikkje for utnyttingsgrad til byggeformål som er større i reguleringsplanen enn reglane gitt jf. 4.1.

5. Gjeldande reguleringsplanar som inneheld føremåla grønstruktur (med alle underføremål) areal til leik og uteopphald, spesialområde bevaring og omsynssone bevaring, naturvern gjeld ved motstrid i forhold til kommuneplanen.

3 Føresegner til arealføremål

3.1 Generelle føresegner til alle arealføremål

1. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad og miljø. Kommunen kan krevje fagleg arkitektonisk utgreiing før det vert gitt løyve til tiltak.

> Kommunen kan krevje perspektivteikningar og 3D-illustrasjonar som viser tiltaket i omgjevnaden. Kommunen kan også krevje soldiagram for midtsommar, og den lyse delen av vår- og haustjamdøgeret for å sjå konsekvensar av tiltaket/tiltaka for omgjevnaden.

2. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad med tanke på volum, høgde og materialbruk. Tiltak skal særskilt bli tilpassa bratt terreng. Lengderetning til byggverk skal vere plassert parallelt med høgdekoter i terrenget.

3. Bueining vert rekna som sjølvstendig når den inneheld alle naudsynte hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og som etter kommunen si vurdering har inngang som fungerer sjølvstendig. Definisjonen gjeld for både nybygg og eksisterande byggverk ved søknad om tiltak.

4. Det krevst særskilt løyve frå kommunen for å slå saman bustad, eller dele opp bueiningar til hyblar i byggverk.

5. Før ferdigattest og bruksløyve for alle tiltak etter pbl. § 20-1, skal naudsynte interne og felles krav til parkering, utomhus og uteopphald vere ferdigstilt.

6. Anneks må fungere avhengig av hovudeininga. Anneks kan ikkje innehalde alle hovudfunksjonar som stove, soverom, kjøkken og bad/wc.

7. I bustadfelt skal det sikrast ei brei variasjon i type og storleik av husvære. For bustadprosjekt skal det sikrast ei brei variasjon i storleik av husvære.

8. Ved byggesøknad skal det utarbeidast ein utomhusplan som syner arealbruken.

9. Murar og terrenginngrep utanfor byggegrense til nabogrense og veg vert tillate når det kjem klart fram at tiltaket er naudsynt som funksjon til bruk av eigedomen. Dette gjeld likevel ikkje der tiltaket er til hindring for sikt, drift og tryggleik for veg.

10. Ved søknad om mur og terrenginngrep utanfor regulert byggegrense må det bli vist på snitt og situasjonsplan. Med terrenginngrep er det meint skråning, plastring og anna opparbeiding.

4 Bygningar og anlegg

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 1 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

4.1 Bustader

1. Det er krav om reguleringsplan for alle tiltak i område avsett til bustader.

2. Kommunen kan gje løyve til fortetting utan krav om reguleringsplan i eksisterande bustadområde når føresegner er oppfylt. Føresegnene gjeld også for område med reguleringsplanar der det er mangelfulle føresegner. Følgjande må vere oppfylt:
   a) I område for frittliggande småhus er maksimal utnyttingsgrad BRA=40% og BYA=30%. Maksimal grad av utnytting skal ikkje vere høgare enn BRA=350 m^2 og BYA=260 m^2 for kvar eigedom.
   b) I område med konsentrert småhus kan området fortettast med nye tiltak innanfor ei maksimal grad av utnytting BRA=50 % og BYA=40 %.
   c) Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan.
   d) Einebustad kan innehalde eit sekundærhusvære med maksimalt tre opphaldsrom (stove/soverom), og ikkje større enn BRA=60 m^2.
   e) Garasje/uthus kan vere inntil 70 m^2 BYA/BRA, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m. Høgda vert målt frå golv hovudplan. Dersom terrenget ligg til rette for underetasje/kjeller, kan dette kome i tillegg.
   f) I område med regulert byggegrense mot kommunal veg, kan garasje/uthus under 50 m^2 BYA/BRA bli plassert inntil 1,5 meter målt frå takutstikk frå næraste eigedomsgrense/føremålsgrense om møneretning går parallelt med veg. Dersom garasjeport står vinkelrett mot veg skal avstanden vere minimum 5 meter. Avstand vert målt frå takutstikk.
   g) Tomter skal vere mellom 500-1000 m^2. Restareal som ikkje er eigna som bustadtomt kan likevel bli lagt til nye eller eksisterande tomter.
   h) Fortetting kan skje under føresetnad at føresegner og reglar vert følgt.
   i) Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med byggegrense mot sjø og vassdrag, grønstruktur, kulturminne, naturforhold, dyrka mark, landskapselement, støyutsett og andre særtrekk.
   j. Det må føreligge ei vurdering av trafikktryggleik for alle trafikantgrupper fram til målpunkt, som trygg skuleveg og trygg veg fram til busstopp.

3. Ved handsaming om løyve til omdanning og bruksendring, skal planløysing vere forsvarleg med omsyn til utnyttinga av bustadmassen. Ved endringar til fleire bueiningar/ hyblar må normene stettast.

4. For området B1 skal det vere høg grad av utnytting til bustadføremål.

5. For områda B3 og B4 skal det i reguleringsplanarbeidet vere avklara om det er nødvendig med rekkjefølgjekrav for kryssutbetring av kryss Fv. 600 x Vievegen.

6. I området B3 skal byggehøgd vere for møne maks 8 meter, og gesims 7 m, målt frå ferdig golv nedste plan.

7. For områda B5 og B11 skal det vere høg grad av fortetting, med urban tilrettelegging med møteplassar.

8. For områda B6 og B21 skal det vere høg grad av utnytting på bustadområda. For B6 skal 75% av arealet nyttast til låg/tett, og minimum 4 bueiningar pr. daa for felt B21. Det skal i tillegg leggast opp til stegvis utbygging, der B21 skal byggjast først nærast Sande sentrum.

9. For området B9 skal 75% av området byggjast med låg og tett bustadbygging.

10. For B35 Årsetbakkane skal primært utnyttast til tett bustadbygging. 50% av det totale arealet kan likevel byggjast som einebustad.

4.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 i område avsett til fritidsbustad.

2. Grad av utnytting for fritidsbustad er BYA/BRA=200 m2. På kvar tomt kan det førast opp inntil 2 frittliggande bygningar innanfor utnyttingsgrada, som t.d. uthus/anneks/garasje.

3. Fritidsbustad kan førast opp i ein etasje med maksimal mønehøgde 5,5 m og gesimshøgd er 3,5 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Unntak er om gjeldande reguleringsplanar har andre krav til høgder.

4. Alle byggverk til fritidsbruk skal ha god tilpassing til terreng og landskap.

5. Vegetasjon skal i mest mogleg grad takast vare på, og det vert ikkje tillate med framand vegetasjon/plantar. Større delar av tomta skal ikkje vere opparbeidd.

6. Fargebruken skal vere jordfargar, og ved val av material skal ein unngå blanke/reflekterande overflater.

7. Bruk av utvendig lys skal vere på eit minimum. Det vert tillate lys ved inngangsdør og andre naudsynte lyspunkt på eigedomen .

8. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn, jf. 1.2.1.

9. Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.

10. Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.

4.3 Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsformål omfattar funksjonar/aktivitetar som forretningar, offentleg og privat tenesteyting, bustad, kontor, parkeringsanlegg, ålmennyttige føremål, hotell/overnatting og bevertning, kollektivknutepunkt, naudsynt grøntareal og byrom. Sentrumsføremålet si føremålsgrense tilsvarar sentrumsavgrensing.

2. Arealkategorien sentrumsformål omfattar ikkje funksjonar/aktivitetar som industri, godsterminal, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, bilbutikkar og verkstad, storhandelkonsept med plasskrevjande varer og store parkeringsflater på bakkeplan.

3. For Førde sentrum vil også kjøpesenter vere del av sentrumsføremålet der desse reglane skal gjelde:
   a) Felles samling og organisering av butikkar og anna tenesteyting. Eventuelle utvidingar og nye kjøpesenter skal ha inngangar på nivå med omkring liggande gater og byrom.

b) Større kjøpesenter med innvendige handlegater skal utviklast primært i sentrum nordvest omkring rv. 5 og eventuelt austover frå rv. 5.
c) I sentrum sør skal kjøpesenter utviklast i form av samankopling av butikkar der Hafstadvegen er den primære handlegata.
d) Kjøpesenter skal vende seg både innover og like mykje utover mot dei urbane byrom gjennom rikeleg med inngangar på gateplan frå urbane byrom med god kvalitet.
e) Aktive fasadar tilpassa byrom på utsida.
f) Godt tilrettelagt for sosiale opplevingar både ute og inne.

4. Kollektivknutepunkt skal primært ligge innanfor sentrumsføremål. Knytt til kollektivknutepunkt skal det vere gode og effektive tilkomstar for mjuke trafikkantar.

5. Det skal bli lagt særskilt vekt på tørrskodde og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Maksimal tillat utspring er 2,5 meter frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 0,5 m. Minimumshøgd under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.

6. Avstanden mellom kvartal skal ikkje overstige 70 meter.

7. Nedkøyringsrampe til garasje under bygg skal vere i sin heilskap innanfor bygningskroppen. Det vert ikkje tillate å ha heile eller delar av rampe utanfor bygningskropp.

8. Tekniske rom og tekniske anlegg skal plasserast i bygning eller i grunnen. Det er ikkje tillate med tekniske rom/anlegg på tak. Gjeld ikkje delar av tekniske anlegg som treng tilgang på uteluft og som det er naturleg å plassere på tak, som til dømes varmepumpe, inntak/avkast for ventilasjonsanlegg og liknande.

9. Arbeidet med ny sentrumsplan for Førde er starta opp. Fram til det arbeidet er avslutta, bør retningslinjene for Føresegnsområde #1 Førde sentrum gjelde.

a) Kvartalsstruktur – bør gjelde slik denne er illustrert og omtalt i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030). Gater og kvartalsstruktur bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
b) Forslag til hovudaksar, grøntstruktur, torg/møteplassar, felles uteopphaldsareal og parkar i sentrum, omtala i kap. 6 i planomtalen, bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
c) Forslag til plassering av parkeringsløysingar i sentrum bør innarbeidast i alle reguleringsplanar, og bør i hovudsak vere lagt til underjordisk anlegg eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.
d) Fortetting bør følgje planomtalen til KPA for Førde (2019-2030).
e) Ved regulering kan lågare eller høgare byggehøgde vurderast i samråd med Volumstudie 3. Som grunnlag for vurderinga skal det ligge føre ei analyse av staden sin karakter, sol/skugge og omsyn til overordna aksar og byrom.

4.4 Forretning

1. Områda som er sett av til forretning skal nyttast til daglegvare og detaljhandel, kjøp og sal av varer. Det vert ikkje gitt løyve til storhandelsvarer på området sett av til forretning. Unntak er Storhandelspark Brulandsvellene som har eigne reglar, jf. 4.4 pt.2.

2. Innanfor forretningsområde Storhandelspark Brulandsvellene er det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
    - samling av større enkelt butikkar anten kvar for seg eller kjeda saman
    - minimum storleik på butikkar er 1 500 m²

- store volum i enkle bygg og åtskilt kundetilkomst mellom forretningar

Storhandelsvarer i denne samanhengen er varer som det primært vil vere trong for å transportere med bil:

- daglegvarer
- byggevarer
- møblar og interiør
- planter
- kvite-/ brunevarar
- landbruksutstyr, fritidsbåtar
- drivstoff
- bil og bilrelaterte varer

Det skal dette forretningsområde ikkje vere:

- kjøpesenter
- kontor, med unntak av kontor knytt til drift av forretningsbygg
- tenesteyting.

Brulandsvellene kan berre utvidast austover når fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellene er avklara i områderegulering.

Framtidig forretningsområde i aust bør ikkje takast i bruk før 60 % av fortettingspotensiale er utbygd.

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Føremålet omfattar barnehage, undervisning, kulturformidling, idrett, sjukehus, institusjon, forsamlingslokale, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon og anna offentleg eller privat tenesteyting.

2. For leikehaugen ved Vassenden skule med nemninga T1 i plankartet, skal bruken vere naturleikeplass.

4.6 Fritids- og turistføremål

1. Føremålet gjeld areal til camping og andre liknande føremål for kommersiell overnatting og reiselivstilbod.

2. Det er krav om reguleringsplan før nye tiltak kan ta til innanfor området.

4.7 Råstoffutvinning

1. Føremålet omfattar steinbrot, masseuttak og mineralutvinning.

2. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl. § 1-6 og deling til slike føremål ikkje skje før området inngår i reguleringsplan, jf. Pbl. § 11-9 nr.1.

3. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

4. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. Pbl. § 11-10, nr. 2.

5. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. Pbl. § 11-9, nr. 6.

6. Etterbruken av område sett av til råstoffutvinning kan med naudsynte konsekvensvurderingar regulerast utan avklaring i overordna plan.

7. Behov for deponi av tunnelmassar skal vurderast i nye reguleringsplanar og driftsplanar for sandtak på Bruland og Vie.

8. Utviding av området sett av til råstoffutvinning på Reset (Førde Granitt) krev ny regulering, inkl. næringsområdet i nord, med krav om å synleggjere plan for stegvis utbygging og etterbruk av området. Området skal knytast til eksisterande kommunalt VA-nett på Reset. Tilknyting føreset regulert påslepp, eller omlegging av avlaupsnettet frå Slåttebakkane via Brattebergkvia. Det vert sett krav om utgreiing av miljøkrav til utslepp frå heile området.

4.8 Næringsbygningar

1. Næringsverksemd skal primært lokaliserast i næringsområde eller innanfor sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.

2. Kontorbygg er berre tillate innanfor sentrumsføremåla.

3. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgivnadane, tilgjenge til området og type verksemd. Alle planforslag skal vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

4. Det bør i størst mogleg grad planleggast for bransjevis samlokalisering.

5. Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder skal lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og/eller ha god kollektivdekning. Kontor kan også vere plassert i desse områda.

6. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd, bør det setjast av areal til uteopphaldsareal for tilsette og andre.

7. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklande og/ eller reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.

8. For NÆ8 skal naturmangfald kartleggast på neste plannivå før området kan takast i bruk. Undersøking må gjerast av fagfolk med spisskompetanse på lav, sopp og mose, og på fugl, før eit eventuelt næringsareal vert vedteke. Undersøkingsområdet må vere tilstrekkeleg stort til at det fangar opp eventuelle verdiar knytte til større, samanhengande skogsområde.

4.9 Idrettsanlegg

1. Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om utviding og nye tiltak som ikkje er i samsvar med gjeldande plan skal det utarbeidast ny reguleringsplan.

2. Skiløyper som vert preparert kvar vinter, er vist som idrettsanlegg (10 meter korridor rundt løypetraseane). Følgande tiltak kan gjerast utan søknad:
   a) Rydding i vegetasjonsbeltet (skog og kratt)
   b) Fjerne stubbar og mindre stein med lita gravemaskin
   c) Naudsynt vedlikehald av eksisterande anlegg

3. Ein må søke om løyve til terrengarbeid, til dømes sprenging, bekkekryssingar, grøfting og drenering, endring av toppdekke eller tiltak i område der traseen vert vesentleg endra.

4. Endring/nye skiløypetrasear utløyser krav om reguleringsplan.

5. Sykkelløyper skal fortrinnsvis etablerast ved tilrettelagde anlegg/infrastruktur. Løyper tilrettelagt for sykling skal merkast som sykkelløype.

6. Ved utviding av golfbane skal det takast omsyn til eksisterande friluftsbruk.

4.10 Andre typar bygningar og anlegg

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

4.11 Uteopphaldsareal

1. Føremålet omfattar leikeplass, møteplass, gardsplass/byrom og anna uteopphaldsareal. Krav til utforming er fastsett i norm for uteopphaldsareal med heimel i pbl § 11-9 nr. 5.

4.12 Grav og urnelund

1. Området er meint til naudsynte bygningar og anlegg for grav- og urnelund (kyrkjegard).

4.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål

1. Område for kombinert bygging og anlegg er ein samlekategori for fleire typar arealbruk med særskilde plankrav. Arealbruken skal fastsetjast i reguleringsplan.

   Nytt pkt. Det vert i område sett av til kombinert byggje- og anleggsområde ikkje gjeve løyve til handel med plasskrevjande varer.

2. For Sanderplassen skal same reglane gjelde som for forretningsområdet Brulandsvellene, jf. 4.4.2. I tillegg vert det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
   - Bilbutikkar, bilverkstad og liknande.
   - Lett industri – t.d. bakeri, trevare osb.
   - Lager

Tilkomst til Sanderplassen bør sikrast med ein 4. arm i eksisterande rundkøyring på Kronborg, og ei ny rundkøyring bør erstatte eksisterande kryss aust i området (ved Farsund Bygg).

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 2 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

5.1 Veg

1. Føremåla gjeld berre større bruer. Utviding av desse krev reguleringsplan.

5.2 Lufthamn

2. Området lufthamn skal sikre at denne fungerer best mogleg for reisande og samarbeidspartnarar. Det er lagt til rette for utviding vestover.

5.3 Hamn

1. Område hamn er vist i plankart og er meint for større båtar.

2. Framtidig hamn ved Erdal skal byggjast samstundes med rassikringsprosjektet Erdal-Naustdal. Reguleringsplan skal avklare omfanget av denne.

5.4 Parkering

1. Område for felles parkering. Areal til felles parkeringsløysingar skal sikrast gjennom reguleringsplan.

5.5 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear

1. Føremålet omfattar køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, anna veggrunn m.m.

2. Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrsler skal utformast i samsvar med kommunal veg og gate-norm.

3. Utforming og avstandar mellom busstopp skal følgje Statens vegvesen sin handbok V123 «Kollektivhandboka».

4. For bustadområde og større utbyggingar skal reguleringsplan vise både interne løysingar og løysingar ut mot eit overordna vegnett for kollektivtilbod, sykkel og gåande.

5. Det er generelt forbod mot plassering av bygningar over leidningsanlegg i grunnen.

6. Framtidige vegar er fastlagt med krav til standard i KDP Trafikk Førde sentrum og KDP E39 Langeland-Moskog.

5.6 Framtidige vegar

1. Framtidige vegar er vist med linjer i plankartet. For enkelte av linjene for framtidige vegar, følgjer det med juridiske linjer som viser byggegrense.

2. Tiltak som kan kome i konflikt med traseane krev avklaring i forhold til vegtrase i reguleringsplan. Justeringar av veglinjer kan vurderast i reguleringsplan.

6 Grønstruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 3 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

6.1 Generelt

1. Føremålet omfattar grønstruktur, friområde, park og turdrag i regulerte område som er tilgjengeleg for ålmenta.

2. Det skal førast opp gjerde, maksimalt 1,1 meter høgt, eller anna synleg markering mellom grønstruktur og eigedomsgrensa til privat eigedom.

3. Omdisponering av grønstruktur krev ny regulering av området, og prosjektet må dokumentere at området vert tilført kvalitetar eller erstattar området som gjev grunnlag for omdisponeringa.

6.2 Blågrønstruktur

1. Føremålet omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område for å sikre viktige landskapstrekk, vassdrag m.m.

2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar, jf. 1.4.12.

3. Viktige eigenskapar som naturlege fordrøyningsanlegg skal takast vare på.

6.3 Turdrag

1. Områda kan opparbeidast med enkel turveg/sti/løyper som er open for ålmenta. Dette gjeld turvegar som ikkje utløyser søknadsplikt.

6.4 Friområde

1. Områda kan opparbeidast og leggast til rette for ålment bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.
2. Før det vert gjeve løyve tilsøknadspliktige tiltak, jf. § 20-1i pbl, skal arbeidet vere avklara i reguleringsplan.

6.5 Park

1. Område skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og fritidsaktivitet, opphald og ferdsel.

7 Forsvaret

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 4 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

7.1 Skytefelt/øvingsområde

1. Eit område i Kråkenesmarka er sett av til skyte- og øvingsfelt for Forsvaret.
2. Mindre tiltak som enkle vegar utan store inngrep og tiltak som kjem øvingsføremålet til nytte, kan gjennomførast utan regulering etter PBL § 12-1.

8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR)

Med heimel i pbl. § 11-7 nr. 5 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

8.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift

1. Områda er avsett til nødvendige tiltak for landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift (LNFR), og gardstilknytta næringsverksemd tufta på garden sitt ressursgrunnlag.

2. Kommunen kan gje løyve til bygningar og anlegg som er meint for næringsbasert landbruksverksemd knytt til garden, og basert på ressursgrunnlaget. Aktiv landbruksdrift vert definert som at bruket varetek driveplikta. Tiltak knytt til ev. tilleggsnæringar på garden må søkjast særskilt.

3. Innanfor 100-metersbeltet langs sjø samt innanfor byggjegrense vassdrag, er det tillate å føre opp bygningar og anlegg som er naudsynt for landbruksdrifta, dersom det vert plassert i nær tilknyting til gardstunet og eksisterande bygningar.

4. Det vert berre gjeve løyve til naust knytt til aktiv landbruksdrift. Naust skal vere i 1 etasje og berre vere innreia for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naust skal ha gavlvegg mot sjø/vatn, og tillat takform er saltak. Naust skal ikkje overstige 40 m² og gesimshøgd skal ikkje overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasserast i tilknyting til eksisterande naust.

5. Ingen tiltak skal kome i konflikt med natur- og friluftsinteresser, og skal mellom anna ikkje hindre fri ferdsel for ålmenta.

6. For alle vassførekomstar innanfor LNFR-områda skal nye tiltak og inngrep vurderast i tråd med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.

7. Alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast. Kantvegetasjon skal takast vare på, i samsvar med vassforskrifta § 12.

8. Nye tiltak skal ha form, volum og materialbruk i samsvar med eksisterande bygningar i området. Utforming og plassering skal ta omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.

9. Storleik for våningshus eller kårhus på landbrukseigedomar skal ikkje overstige BRA=350 m2. Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Det vert tillat med garasje/uthus på inntil 70 m2 BYA/BRA. For garasje og uthus er maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m.

10. Tiltak skal i størst mogleg grad ikkje bygge ned dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.

11. Tiltak langs vassdrag skal ikkje vere privatiserande og hindre ålmenne interesser.

12. Stølsområda
    a) Før det vert gjeve byggeløyve på stølane, skal landbruksnytten vurderast etter rettleiar Garden som ressurs (LMD 07/2017).
    b) Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar skal form, storleik, materialbruk, vindauge, dører og farge vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for stølane i distriktet vårt. Tal sel/bygningar skal samsvare med det tal bygningar den

einskilde landbrukseigedom har/har hatt på stølen. Tiltaka må vere nødvendige av omsyn til den aktive gardsdrifta.

c) Grunnmuren skal vere av stadeigen naturstein. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 34 – 38 grader. Kledningen skal ikkje vere falsa eller type villmarkskledning. Stølsbygningen skal ikkje ha veranda/altan/balkong/terrasse eller vere inngjerda.
d) I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med ei grunnflate på inntil 40 m². Bredda skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgda skal ikkje overstige 5 m.
e) Fritidsbustader og andre byggetiltak nær stølsområde skal normalt halde ein avstand på minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Dersom topografien tilseier det kan grensa fråvikast både oppover og nedover.
f) Nye naudsynte landbruksvegar skal avsluttast minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Denne grensa kan fråvikast dersom næringsinteresser krev at vegtrasé vert lagd nærmare stølen.
g) Eventuell bygging på eldre tufter, skal til ein kvar tid vurderast opp mot kulturminneverdien tufta har.
h) Utviding av stølsbygningar skal normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Bredde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.
i) Det kan gjevast løyve til å omdisponere uthus til sel.
j) Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus/bod på inntil 6 m² grunnflate.
k) Ein stølsbygning bør ikkje ha vinkelbygg.
l) I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det vil vere betre å auke bruksarealet med å setje opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.
m) Det bør ikkje gjevast løyve til deling eller punktfeste på stølen.

8.2 LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS)

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 2 er det følgjande føresegner til arealføremålet LNFR:

1. I område merka LNF-spreidd (LS) er alle underkategoriar tillatne. For dei andre vert underkategorien gjeldande, som LNF-spreidd bustad (LSB), LNF-spreidd fritidsbustad (LSF) og LNF-spreidd næring (LSN). Kommunen gjev løyve til tiltak etter følgjande føresegner:
   a) Deling av grunneigedom til nye tomter, inkl. vegtilkomst, skal ikkje vere i konflikt med byggeforbodet langs sjø og vassdrag, naturmangfald, vere i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.
   b) Det er ikkje tillate å gjere tiltak som er i strid med interessene knytt til omsynssoner, byggegrenser, som byggjer ned eller har verknad for dyrka mark, som kjem i konflikt med samanhengande innmarksbeite og skogsområde av super bonitet, som hindrar ålmenn ferdsel, som førar til større endringar i terreng og landskap, eller som er skjemmande i naturen eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk.
   c) Det kan vere mindre avvik mellom føremålsflate og eigedomsgrense. I hovudsak skal det ved tvil leggjast eigedomsgrense til grunn.
   d) Storleik for bustadar skal ikkje overstige BRA=350 m2. Tilhøyrande garasje/uthus kan førast opp med maksimal storleik BYA/BRA=70 m2, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m.
   e) Storleik for bustadtomter kan maksimalt vere inntil 2000 m2.
   f) Storleik for fritidsbustad skal ikkje overstige BYA/BRA= 150 m2, med ein etasje og mønehøgde maksimalt 5,5 m og gesimshøgd 3,5 m. I tillegg kan det førast opp garasje/uthus innanfor utnyttingsgraden.
   g) Plattingar/terrasse skal ikkje overstige 20m2.
   h) Storleik for fritidsbustadtomter kan maksimalt vere inntil 700 m2.
   i) Det skal leggjast til rette for fellesanlegg for teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup og overvatn) når fleire einingar naturleg kan sjåast i ein samanheng. Ved etablering av

separat VA-anlegg, skal det føreligge dokumentasjon på at resipienten har tilstrekkeleg kapasitet, jf. Norm for private VA-anlegg.

j) Det skal ikkje byggjast fleire enn 4 bustadar eller 4 hytter innanfor kvart LNF-spreidd areal.

2. Område LSN7 ved Løland kan nyttast til spreidd næring, knytt til skog og hagetenester. I området kan aktivitet/bruk i 2023 vidareførast. Aktiviteten i 2023 femnar om mellomlagring av tømmer, produksjon og lagring av ved, mellomlagring og sortering/solding av massar, samt oppstillingsplass for, og lettare/dagleg vedlikehald av verksemda sine maskiner og utstyr. Aktiviteten som er skildra i denne føresegna skal berre skje innanfor føremålsgrensene. Areal som ligg utanfor føremålsgrensene, t.d. veg, skal ikkje nyttast. Før det kan gjevast løyve til utviding/endra bruk i område LSN7, skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. Pbl. § 12-3.

   For LSN gjeld følgjande:

   a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikkje kjem i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfald
   - Kulturminne og kulturlandskap
   - Vasskjelder

   b) Bygningar må ha tilfredsstillande vass- og avlaupssystem, jf. Gjeldande norm på søknadstidspunktet
   c) Nye bygg skal lokaliserast slik at den ikkje gjev nærføringsulemper i høve aktiv landbruksdrift
   d) Trafikktryggleiksomsyn skal alltid vurderast
   e) Tilbygg og nybygg skal tilpassast stadleg landskaps- og kulturmiljø. Form, storleik, dimensjonar og materialbruk skal vere tilpassa utforming i nærmiljøet

3. I områda LS, LSB og LSF skal kommunen krevje reguleringsplan ved oppføring av meir enn 4 nye bustad-/fritidsbustadtomter.

4. Ved søknad om fritidsbustad og tilhøyrande bygg skal føresegner skildra under 4.2 bli lagt til grunn ved handsaming.

5. Naust skal oppførast i tradisjonell stil, tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ei høgd med BYA maks 40 m², ha saltak med ein takvinkel på mellom 34° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater. Sjå elles reglane under pkt. 8.1.6.

6. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan at området vert regulert til føremål fritidsbustad, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

7. Største gesimshøgd på naust skal ikkje overstige 3 m.

8. Nye tilkomstvegar skal ikkje gå gjennom gardstun.

9. Det skal i størst mogeleg grad leggast opp til bruk av eksisterande avkøyrsler frå offentleg veg.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jr. pbl. § 11-7 nr. 6 skal krava under vere gjeldande innanfor føremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag:

9.1 Friluftsområde i strandsona/sjø

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 3 og 6:

1. Gjeld område for friluftsliv i strandsona: bading, fritidsfiske, utfart og liknande. Enkel tilrettelegging og vedlikehald for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. For nye tiltak som krev bruk av maskinar vert det kravd reguleringsplan.

9.2 Byggegrense langs vassdrag

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 5:

1. Byggegrensa langs vassdrag er synt i plankartet og gjeld for vassdraga Gloppenvassdraget (Stardalen), Jølstravatnet med Jølstra, Anga, Holsavassdraget, Nausta og Gaularvassdraget (Haukedalen og Gaularfjellet). Byggegrensa er 50 m frå strandlinja målt horisontalt ved gjennomsnittleg flaumvasstand, der det ikkje er avgrensa av offentleg veg.

2. I 50- metersona kan det ikkje setjast i verk bygge- og anleggstiltak for bustader, næringsbygg, landbruksbygg, fritidsbygg, utfylling og massetak.

3. Der ikkje anna byggjegrense går fram av plankartet eller i reguleringsplan, gjeld ei byggegrense på 20 meter målt horisontalt frå vasskant ved middelvasstand. Gjeld vatn, elver og bekkar med årssikker vassføring, og vassløp utan årssikker vassføring dersom det tydeleg skil seg frå omgjevnaden.

4. For eksisterande bygningar og anlegg i 20-meterssona kan det gjevast løyve etter PBL § 20- 1. Unntaket gjeld ikkje oppføring av nytt bygg, plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, og vesentleg endring eller vesentleg reperasjon av tiltak.

5. Annan byggegrense kan fastsetjast i reguleringsplan.

6. Innanfor byggjegrensa langs lakse- og sjøaureførande strekningar i Anga, Gaula, Jølstra, Kvamselva, Nausta og Ytredalselva, skal tiltak vurderast særskild med omsyn til hovudelv og sidebekkar sin funksjon som leveområde for laks og sjøaure. Det same gjeld for elvemusling i Redalselva.

7. Byggegrense mot vassdrag i utbyggingsområde skal vere fastsett i reguleringsplan.

8. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta ålment friluftsinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. Pbl. §11-11, nr. 5 andre punktum.

9. For tiltak i nærleiken av sjø skal forhold til stormflo og havnivåstigning avklarast før det vert gjeve løyve.

9.3 Farlei

1. Områda er i bruk til ferdsle på sjø og ankringsplass. Tiltak og aktivitetar som kan vere til hinder for ferdsle vert ikkje tillate.

2. Søknad om tiltak som er planlagt i nærleiken av skipslei må leggjast fram for Kystverket før det vert gjeve løyve til tiltaket, jf. Hamne- og farvasslova.

3. Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar.

4. Farlei skal sikre manøvreringsareal for større båtar knytt til hamn.

9.4 Småbåthamn

1. Småbåthamn med flytebrygger og flytande bølgedemparar krev regulering eller dispensasjon frå pbl. § 1-8.

2. Tiltak som kai med/utan drivstoffanlegg og moloar krev detaljregulering og skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

9.5 Fiske

1. Områda er nytta til fiske, eller er registrert som viktige gyteområde og liknande. Aktivitetar og tiltak som er i strid med føremålet eller som kan føre til endring av økologiske forhold i fjorden vert ikkje tillaten utan

9.6 Drikkevatn

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

9.7 Naturområde (vassmiljø)

1. For alle vassførekomstar innanfor områda avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande byggjegrense, skal nye tiltak og inngrep vurderast i samsvar med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn.

2. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.

3. Ved alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast.

   Kantvegetasjon skal takast vare på, i tråd med vassressurslova § 11.
   5. Ny arealbruk skal ikkje gjere tilstanden av vassførekomstar (elvar, innsjøar, kystvatn, grunnvatn) verre. Nye bygg og ny arealbruk skal bidra til at miljømål vert nådd.

9.8 Friluftsområde

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

10 Omsynssoner

1. Konsekvensar av tiltak innanfor omsynssoner i plankartet, jf. Pbl. § 11-8, skal avklarast av fagkunnige innan tema før det vert gjeve løyve.

10.1 Sikringssone, støysone, faresone

1. Sikrings-, støy- og faresoner, jf. Pbl § 11-8 a, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H110_1-23	Sikringssone for drikkevasskjelde – jf. § 5.6.6
H120_1-6	Område for grunnvassforsyning
H130_1-4	Sikringssone flyplass
H190	Andre sikringssoner – fjernvarmetraseen
H210/H220/H290	Støysone
H310_1	Aktsemdsområde for skred S3 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H310_2-4	Fareområde skred: 1:100 (H310_2), 1:1000 (H310_3), og 1:5000 (H310_4), Faresonekartlegging NGI 2019
H310_5	Aktsemd områdeskred kvikkleire (NGI/NVE)
H310_6	Løsne- og utløpsområde for kvikkleire
H310_7	Aktsemdsområde for skred S2 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H320_1	Faresone for flaum
H320_2	Aktsemdsområde flaum (NVE sitt aktsemdskart for flaum)
H350	Faresone eksplosjonsfare
H360	Faresone skytebane
H370	Faresone høgspentanlegg
H380	Faresone for militær verksemd
H390_1-3	Stormflo-stigning havnivå (20-, 200 og 1 000 års stormflo)
H390_10	Faresone grunnforureining

2. Innanfor sikringssone for drikkevasskjelde (H110/H120) skal det søkjast særskilt om tiltak etter pbl. 20-1. Tiltak med fare for ureining vert det ikkje gjeve løyve til.

3. Infrastruktursone H190_1 for fjernvarmetraséen har ei breidd på 10m og dekkjer hovudrøyrtraseen og distribusjonsnettet for fjernvarme. Det er ikkje tillate å grave eller bygge over denne sona utan varsling av eigar av røyrnettet. Førdefjorden Energi AS skal godkjenne grave- og byggearbeid i sikringssona med dei ev. avbøtande tiltak som er naudsynte.

4. I støysone (H210/H220(H290) skal alle tiltak planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening ≤ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og Levening ≤ 45 dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljø-anlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

5. For H310, aktsemdsområde for skred, fareområde skred, aktsemd områdeskred kvikkleire, løsne og utløpsområde for kvikkleire, skal geotekniske undersøkingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.

6. For H320, faresone for flaum, aktsemdsområde flaum, skal flaumvurderingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.

7. Infrastruktursone
   Infrastruktursone, jf. Pbl § 11-8 b, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H410_1	Infrastruktursone for framtidig vegar
H410_2	Konsesjonsområde for fjernvarme

1. I infrastruktursone H410_1 Førdslia, er sett av areal for to vegløysingar for framtidig byggeområde i Førdslia, markert med infrastruktursone i plankartet. Det må i reguleringsplan sikrast at gode og viktige ferdselsstiar som kryssar ny veg, skal kryssast planfritt.
   a. I samband med reguleringsarbeidet for veg opp til Førdslia, må det vurderast ein samla plan for området der vegen og området Solvang vert sett i ein samanheng.

b. Vegstandard gjennom Falkenstein skal gjelde for vegen vidare til Førdslia. Frå Falkenstein til Førdslia skal vegen ha funksjon som «naudveg», og primært fungere som veg for gåande og syklande.

2. I infrastruktursone H410_1 Erdal viser tunnelinnslag for framtidig rassikringsprosjekt.

3. Infrastruktursone H410_2 viser konsesjonsområde for fjernvarme. Avgrensing av konsesjonsområdet visast på temakart for konsesjonsområde for fjernvarme.
   a. Det er tilknytingsplikt for fjernvarme innanfor område H410 i Førde, jf. Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 27-5. Bygningar som førast opp eller der det gjennomførast hovudombygging i samsvar med plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, skal knytast til fjernvarmeanlegget til Førdefjorden Energi AS.

4. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta der det vert dokumentert at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn, eller like godt som, tilknyting. Ved vurdering om tiltaket er miljømessig betre skal byggets livslaup vurderast for materialbruk, bygging, drift og sanering.

5. Formannskapet kan etter grunngjeven søknad gje dispensasjon frå tilknytingsplikta. Det skal i slike tilfelle innhentast uttale frå fjernvarmeanleggets eigar, Førdefjorden Energi AS.

6. Tilknytingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekka heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.

7. Tilknytingsplikta omfattar ikkje ei bruksplikt til fjernvarme, berre ei plikt til å knyte seg til fjernvarmenettet.

8. Krav om tilknyting skal gjelde for nybygg, tilbygg, påbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m² eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kWh/år.

9. Der det innanfor planområde for feltutbygging vert ført opp bygningar med samla oppvarma bruksareal over 1000 m², vil kvar av desse bygningane vere tilknytingspliktige. Med feltutbygging meiner ein rekkehus, fleirmannsbustader og tilsvarande bygningar innanfor eit geografisk avgrensa område.

10. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.

11. Ved utarbeiding av reguleringsplan som omfattar areal innanfor konsesjonsområdet skal det i planføresegnene takast med eit eige punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

10.2 Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø

1. I plankartet er det vist følgjande soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsområde, bevaring av naturmiljø, bevaring av kulturminne og kulturmiljø, jf. Pbl. § 11-8, c.:

2. Innanfor omsynssoner kjerneområde landbruk, er det ikkje tillate med tiltak og fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere områda sin verdi for jordbruksproduksjon.

H510	Kjerneområde landbruk

3. I plankartet er desse viktige friluftslivområda vist med slik omsynssone:

H530_1	Bymarka
H530_2	Russeneset – statleg sikra friluftsområde
H530_3	Sanden – statleg sikra friluftslivsområde
H530_4	Hestad – statleg sikra friluftslivsområde
H530_5	Leitet – statleg sikra friluftslivsområde
H530_6	Langeland skisenter/parkeringsplass – statleg sikra friluftslivområde
H530_7	Flugestølen
H530_8	Skaraly dagsturhytte
H530_9	Steinkorshytta dagsturhytte
H530_10	Gytta dagsturhytte
H530_11	Fjellro dagsturhytte

a. Innanfor omsynssoner viktige friluftslivsområder, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i forhold til aktiviteten det er lagt til rette for.
b. Vedlikehald av eksisterande tilretteleggingstiltak treng ikkje løyve. Tiltak er søknadspliktig om vedlikehald endrar eller legg til rette for andre type aktivitetar.
c. Nye enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av maskinar er søknadspliktig.

4. Området skal utformast som ein park og utforminga skal ta omsyn til kyrkja.

H540	Omsyn grøntstruktur – Kommunestyreparken

5. Søknadspliktige tiltak innan omsynssona for Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget skal vurderast etter denne. Byggegrense langs vassdrag, jf. 9.2, gjeld framfor forvaltningsplanen.

H550_1	Omsyn til Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget, i tillegg vassdraga Nausta, Guddal og Laukeland.

6. Tiltak og inngrep skal vurderast i samsvar med naturmangfaldlova § 7 og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn (omtalt i vedlegg om arealrekneskap). Det er krav om utgreiing knytt til naturmiljø før det kan gjennomførast tiltak.

H560	Bevaring av naturmiljø

a. Omsynssone H560_1-157 Naturtypar på land
b. Omsynssone H560_200-214 Hole eiker
c. Omsynssone H560_300-310 Naturtypar i sjø
d. Omsynssone H560_400 Myrområder
e. Omsynssone H560_500 Anadrom elvestrekning
f. Omsynssone H560_510 – 512 Verna vassdrag
g. Omsynssone H560_550 Elvemusling
h. Omsynssone H560_600 Geologisk arv

7. For område markert med omsynssone bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570_1 til H570_86) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. Vedlagt V11 viser tabell der alle omsynssonene har kode og namn.

H570	Bevaring av kulturminne og kulturmiljø

a. Innan for omsynssone Den Trondhjemske postvei er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan øydelegge konstruksjonen eller som på anna måte kan redusere vegen som eit regionalt kulturminne og som eit historisk samferdselsminne.

b. Tiltak som kan fremme bruken av Den Trondhjemske postvei for friluftsliv- og rekreasjon for gåande og syklande treng ikkje dispensasjon til tiltak om vegen som kulturminne vert ivareteken.
c. Grunneigarar og rettshavar kan nytte vegen i høve tradisjonell landbruksdrift så lenge dette ikkje påfører vegen skader. Det er ikkje høve til å bruke tyngre køyretøy, slik bruk krev dispensasjon.
d. Dreneringsanlegg, brukonstruksjonar, merkesteinar, grindled og drikkekar må i vesentleg grad takast omsyn til ved tiltak i eller inntil vegbana.
e. For listeførte kyrkjer skal tiltak i bandleggingssona leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.
e. f. Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegginga og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis det vert teke vare på gjennom planforslag og plantiltak.
f. g. Verneverdige einskild bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og sett i stand.
g. Alle planlagde enkelttiltak og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via Vestland fylkeskommune.

h. For listeførte kyrkjer skal det leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.

8. Omsynssonene omfattar område med mogeleg drivverdige mineralressursar. I desse områda skal det ikkje vere tillate med tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

H590	Sone med særleg omsyn til mineralressursar

10.3 Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk

1. I plankartet er det vist følgjande soner med bandlegging av nasjonalparkar, landskapsvernområde, naturreservat og marin verneområde som er under prosess, med heimel i PBL § 11-8 d):

H720_1	Jostedalsbreen nasjonalpark
H720_2	Naustdal-Gjengedal landskapsvernområde
H720_3	Digernesvatnet naturreservat
H720_4	Gjerlandsøyane naturreservat
H720_5	Tuemyra naturreservat
H720_6	Osen naturreservat
H720_7	Espelandsvatnet naturreservat
H720_8	Skilbreivatnet naturreservat
H720_9	Svarteliåsmyra naturreservat
H720_10	Hestad naturreservat
H720_11	Mallasvika naturreservat
H720_12	Grønøyra naturreservat
H720_13	Kleppsstølsvatnet naturreservat
H720_14	Myklebustdalen naturreservat
H720_15	Dalsfjorden marine verneområde – verneprosess pågår

a. Tiltak i områda skal ikkje vere i strid med gjeldande forskrift/forvaltningsplan for områda.

2. Innanfor bandleggingssonene for automatisk freda kulturminne er det ikkje lov til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje. Vedlagt

føresegnene følgjer tabell som viser alle bandleggingssonene med kode og namn.

3. Dei mellomalderske kyrkjestadane er automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjene er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

H730	Bandlegging etter Kulturminnelova

3. Det skal søkjast særskilt om tiltak innanfor bandleggingssona for høgspentlinjene.

H740	Bandlegging for høgspenningslinje

a. Bandlegging etter andre lovverk gjeld statlege og regionale overføringslinjer for elektrisk straum.

10.4 Soner med krav om felles planlegging

1. Før det vert tillate med detaljregulering skal soner med krav om felles planlegging, jf. pbl. § 11-8 e, vere gjennomført. Dette gjeld for alle og heile områder sett av til sentrumsføremål i plankartet. Det same gjeld i også sonene for Vevring, Halbrendsøyra, Brulandsvellene, Sanderplassen og Moskog.

H810	Gjennomføringssone – felles planlegging

10.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra

Innanfor området vist med omsynssone gjeld reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner framfor kommuneplanen sin arealdel, jf. PBL § 1-5.

H910	Sone der reguleringsplanar skal gjelde uendra

11 Føresegnsområder

1. Føresegnsområde #1 Førde sentrum
   Innanfor føresegnsområdet vil kap. 6.6, 6.7 og kap. 6.8 i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030) vere retningsgjevande fram til Sentrumsplan for Førde sentrum er vedteken.

2. Føresegnsområde #10 Kyrkje
   Alle tiltak innan for 60 meter sona til kyrkja skal leggast fram for kulturminne - styresmaktene til uttale, jf. kyrkjerundskriv T - 3/2000. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

3. Føresegnsområde #11 Ankringsområde
   Innanfor ankringsområda vert det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Til dømes kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan verte til hinder for sikker forankring.

12 Utbyggingsavtalar

1. Vedtaket gjeld heile kommune når ein eller fleire av føresetnadene for avtaleinngåing er oppfylt.

2. Utbyggingsavtalar er eit verkemiddel for gjennomføring av arealplanar i område der det er eit særskilt behov for kommunal koordinering, grunna kompleksiteten til planområdet eller fordi det er fleire utbyggjarar og grunneigarar.

3. Inngåing av utbyggingsavtalar er særleg aktuelt ved oppfylling av rekkefølgjekrav om etablering av offentleg infrastruktur eller andre tiltak når fleire utbyggingsområde har felles rekkefølgjekrav.

4. Hovudregelen er at utbyggjarar sjølv må stå for opparbeiding av rekkefølgjekrava i reguleringsplanen. Dette utgangspunktet vil gjelde i følgjande tilfelle:

   4.1. I mindre planområde der det er éin eller få utbyggjarar og grunneigarar.

   4.2. Der reguleringsplanen er oversiktleg og har ei avgrensa mengd rekkefølgjekrav.

   4.3. Dersom det i planføresegnene er vilkår om at eit rekkefølgjekrav skal vere «opparbeidd», og «sikra-opparbeidd» ikkje er eit alternativ.

   4.4. Der det ikkje er eit betydeleg behov for ei overordna koordinering frå kommunen si side.

   Kommunen kan gjere unntak frå denne hovudregelen.

5. Hovudprinsipp for kostnadsfordeling og opparbeiding i utbyggingsavtaler:

   5.1. Utbyggingsområde skal sjølv bere kostnadene med bygging av infrastrukturtiltak som vert vurdert som nødvendige og forholdsmessige, jf. plan- og bygningslova § 17-3.

   5.2. Hovudregelen for kostnadsfordeling er at utbyggjarane og grunneigarane betaler sin forholdsmessige del av kostnadene for dei aktuelle rekkefølgjekrava.

   5.3. I store og komplekse planområde, med fleire utbyggjarar og grunneigarar, kan kommunen ta på seg eit overordna byggherreansvar for utføring av rekkefølgjekrav til offentleg infrastruktur og tiltak. Der partane i utbyggingsavtalen ser det ønskeleg, eller nødvendig, kan det likevel avtalast at utbyggar skal vere byggherre for slike infrastrukturtiltak

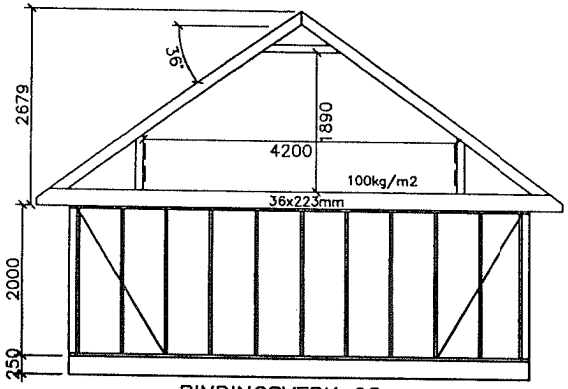
6. Utbyggingsavtalar kan òg bli inngått for forhold som vert omtalt i plan- og bygningslova § 17-3 andre ledd. Dette vil i tilfelle bli gjort etter ei konkret vurdering i den aktuelle saka.

7. Kommunen inngår ikkje utbyggingsavtalar som ikkje har anna føremål enn at utbyggar skal få frådrag for meirverdiavgift. I slike tilfelle kan utbyggar og kommunen inngå justeringsavtale etter gjeldande regelverk for meirverdiavgift.

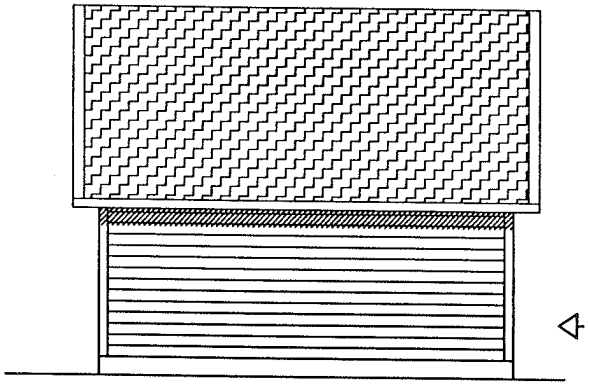
8. I utgangspunktet treng ikkje utbyggar stille sikkerheit for betaling av sitt kontantbidrag, men kommunen vil halde tilbake igangsetjingsløyve dersom kontantbidraget ikkje er betalt. Dersom det i utbyggingsavtalen er avtalt realytingar, dvs. at utbyggjar skal bidra økonomisk ved å bygge eit eller fleire offentlege infrastrukturtiltak, treng kommunen sikkerheit for at utbyggjar utfører sine plikter etter avtalen og for reklamasjonar etter ferdigstilling. Dette gjeld òg dersom kommunen forskotterer kostnadar. I slike tilfelle er hovudregelen at kommunen skal ha ein påkravsgaranti frå bank eller annan finansinstitusjon.

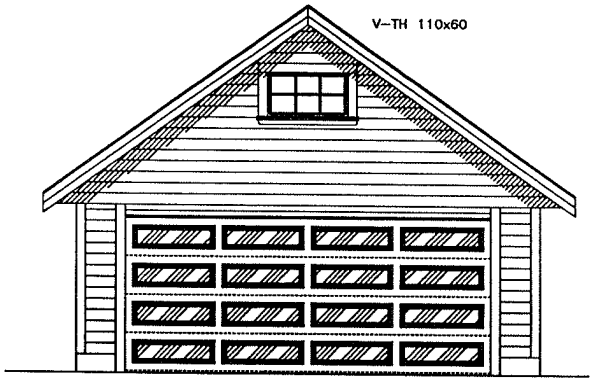
9. Retningslinjene erstattar tidlegare føreseieleg vedtak.

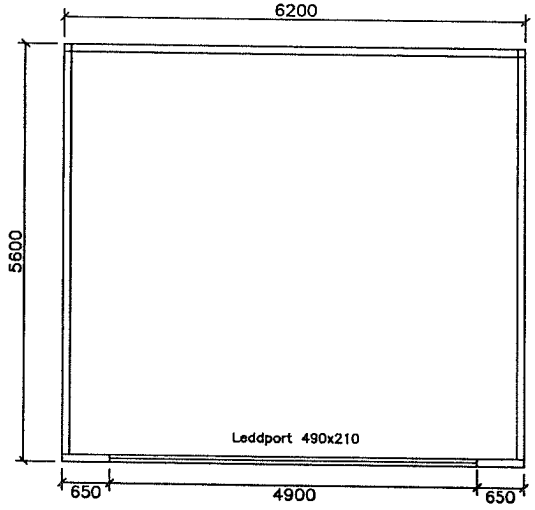
NORGES GARASJENE PRE-CUT

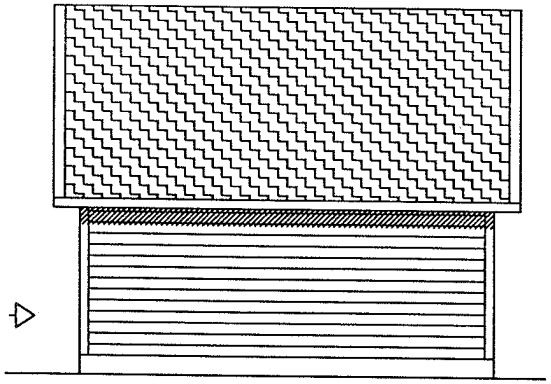


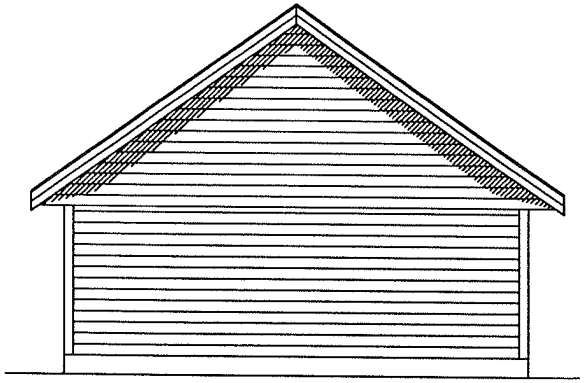
BINDINGSVERK 98mm
SNITT.











NORGES GARASJENE	Byggherre: Olav Hope			
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40428	Takvinkel: 36°	Dato: 31.08.09
E6 Precut	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG6256e6Lig1po	

Tegningen er Grimstad Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

A4

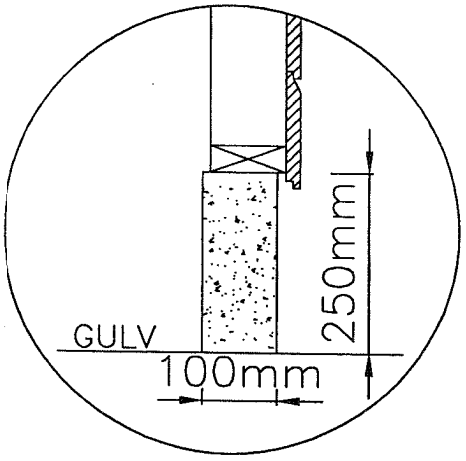
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

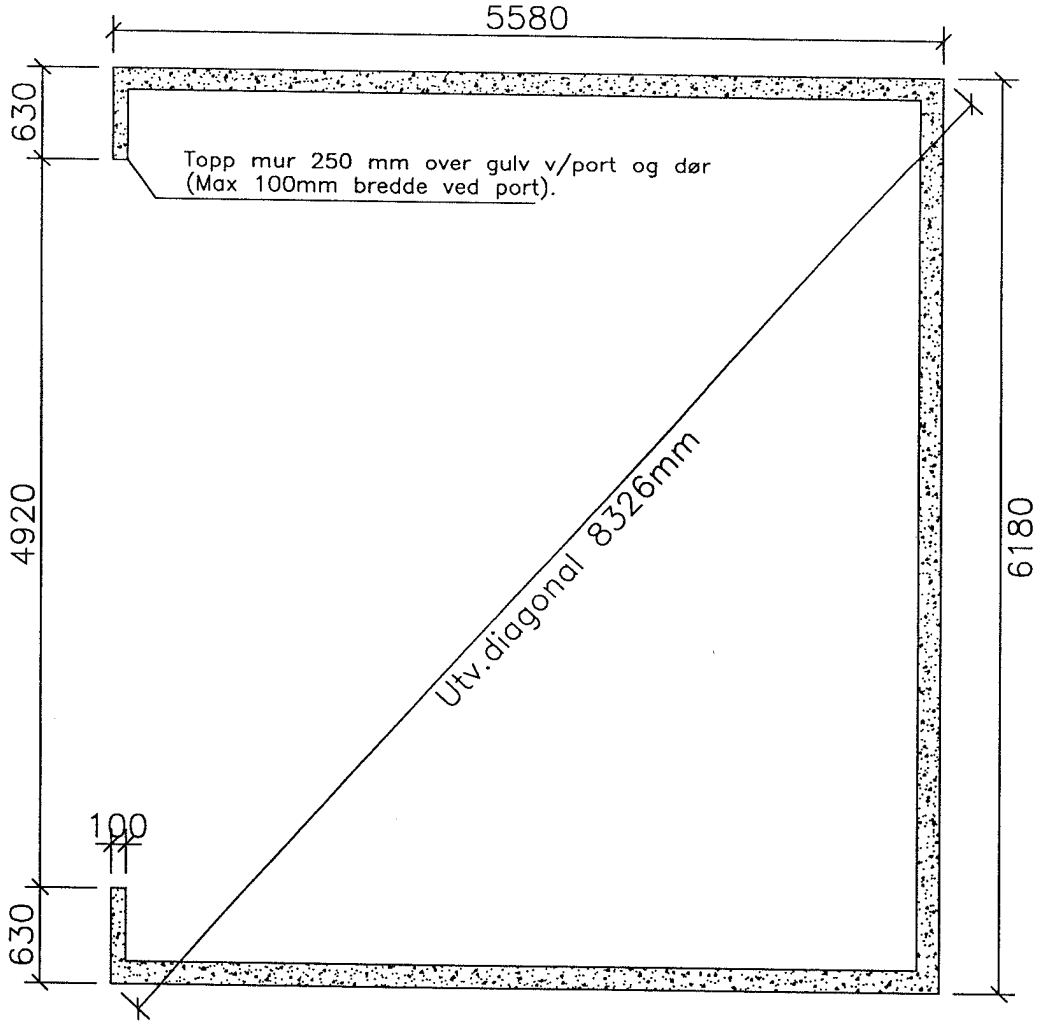
Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Vedlegg nr 2

DETALJ AV MUR VED PORT



NORGES GARASJENE PRE-CUT



NORGES GARASJENE	Byggherre: Olav Hope			
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40428	Takvinkel:	Dato: 31.08.09
E6 Precut	Målestokk: 1:50	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG6256e6Lig1po	

Tegningen er Grimstad Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

JØLSTER KOMMUNE

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr. 15/2006

Målebrev nr. 5/150

Evt. mellomb. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	56	139	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	415.2 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	26.3.2008		
Rekvirent	Berg Eigedom A/S v/Ottar Berg	Gnr. 56	Bnr. 132
Styrar	Bjørn Støfring		
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av Gnr 56 Bnr 132 eigar Berg Eigedom A/S. Delinga er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Hjellbrekke .		

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Skei	04.04.2008		Bjørn Støfring Bjørn Støfring

GAB

Registreringsstempel

Maskinbl.
REGISTRERT I GAB
- 8 MAI 2008
JØLSTER OPPMÅLINGSAVD
Nr. Sign. ESt

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
13 MAI 2008
Statens Kartverk
~~SORENSKRIVAREN I SUNNFJ.~~
JØLSTER OPPMÅLINGSAVD.
DAGBOK NR.: 3791/85

Påteikningar (rettingar o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
56	139	

Representasjonspunkt
X 6820669 Y 343812

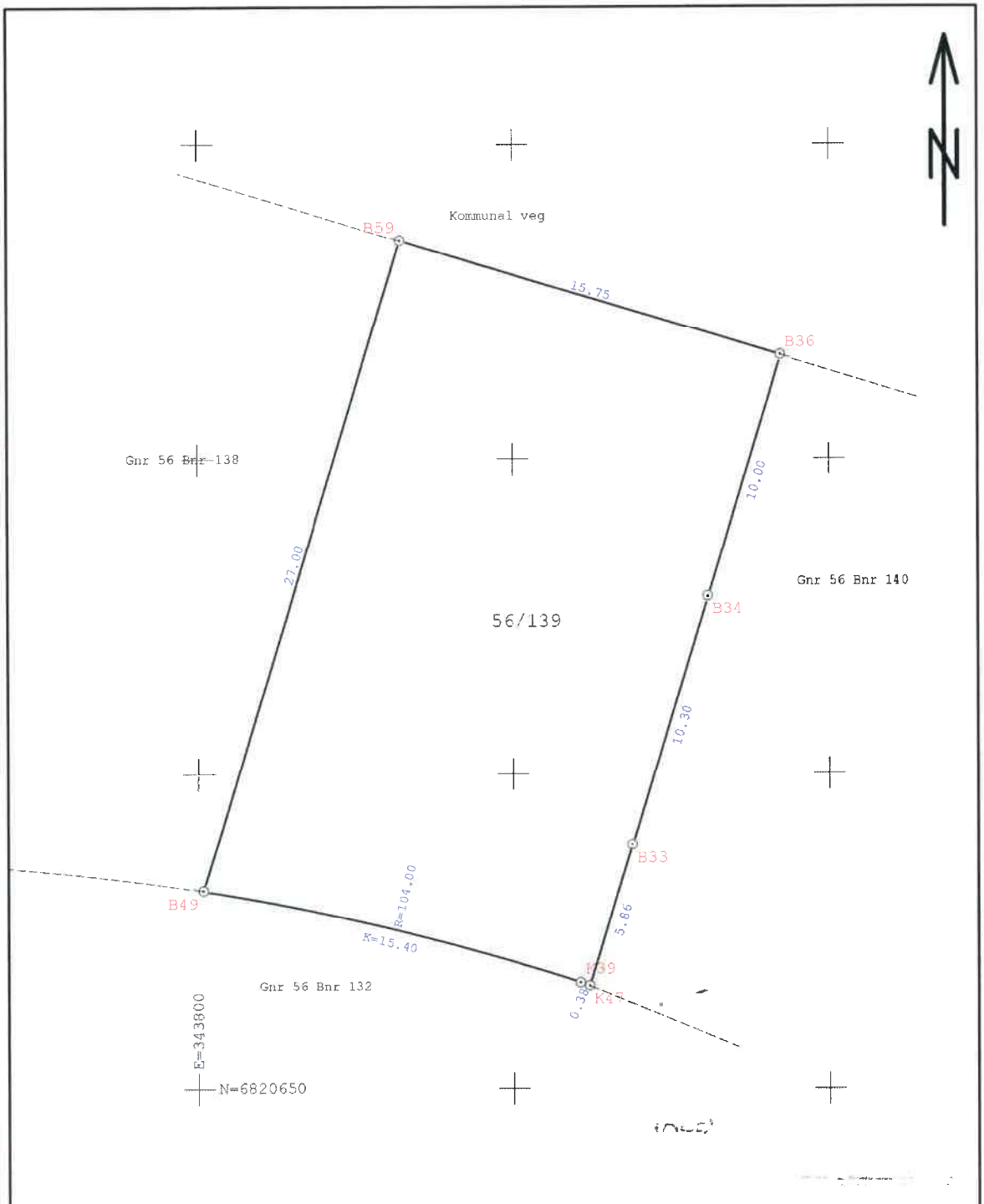
Kartblad	X	Landsnett
32-1-475-170-47		

Målestokk	Areal
1: 250	415.2 m²

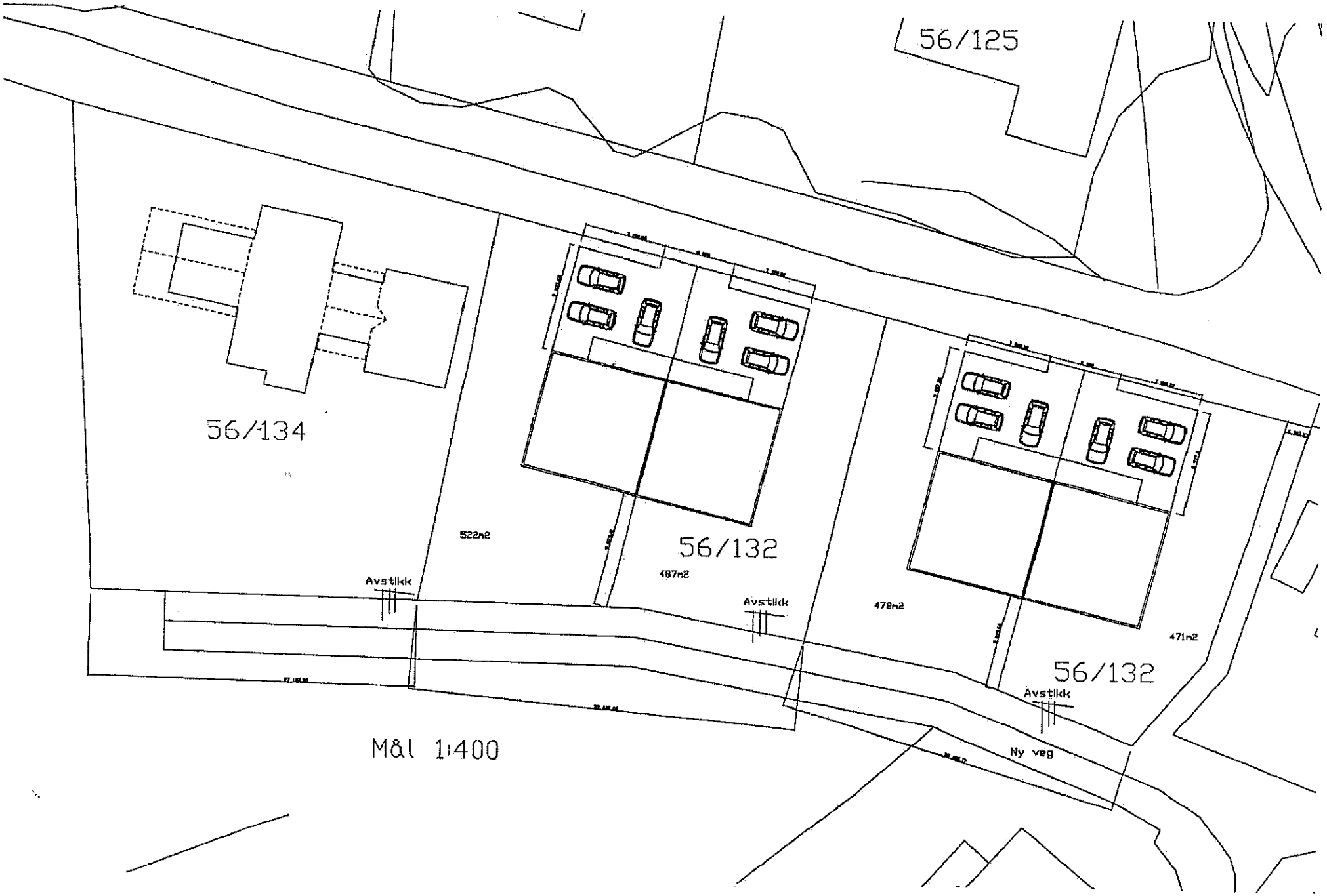
MÅLEBREVKART

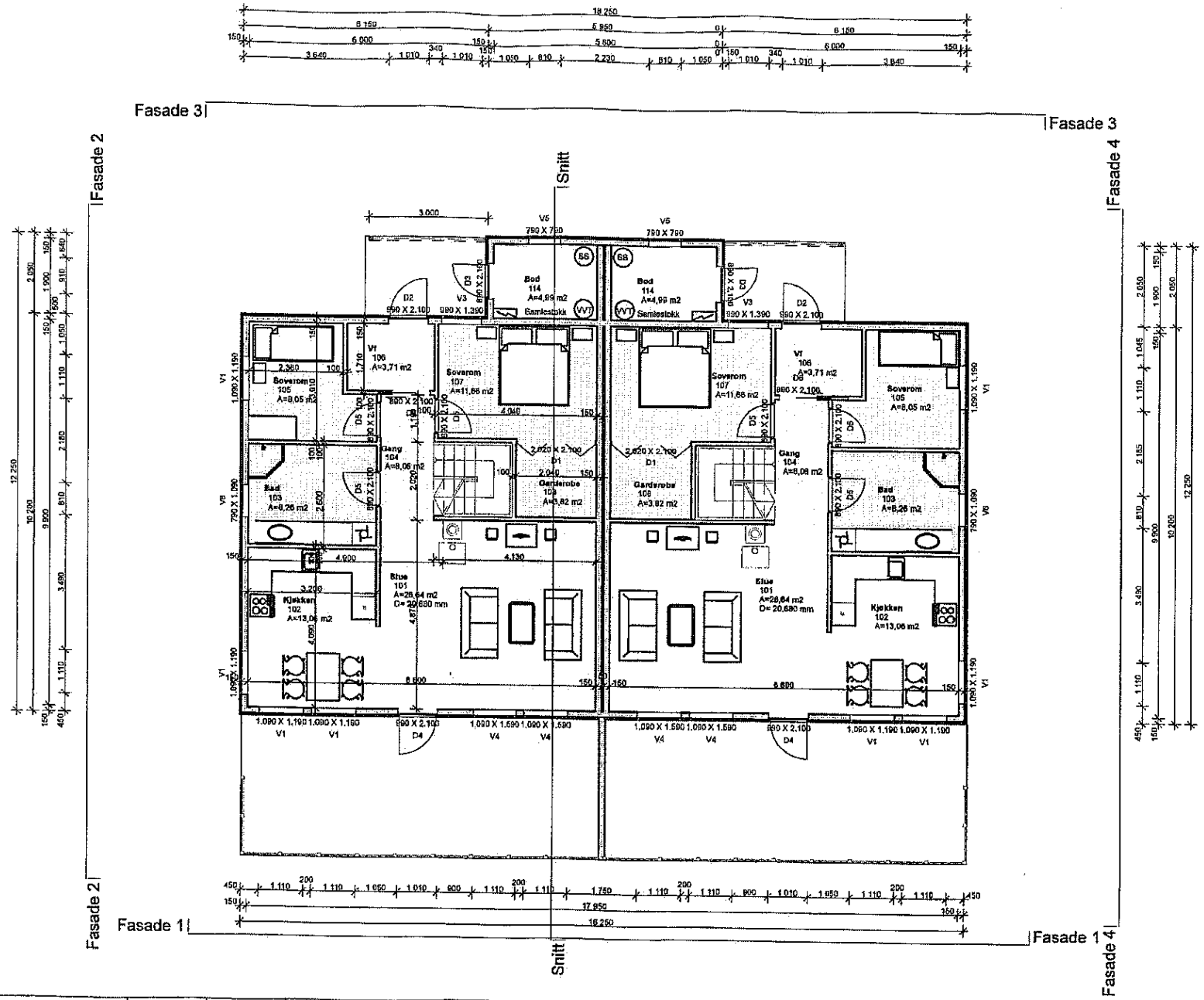
Jnr
15/2006

Målebrev nummer
5/150



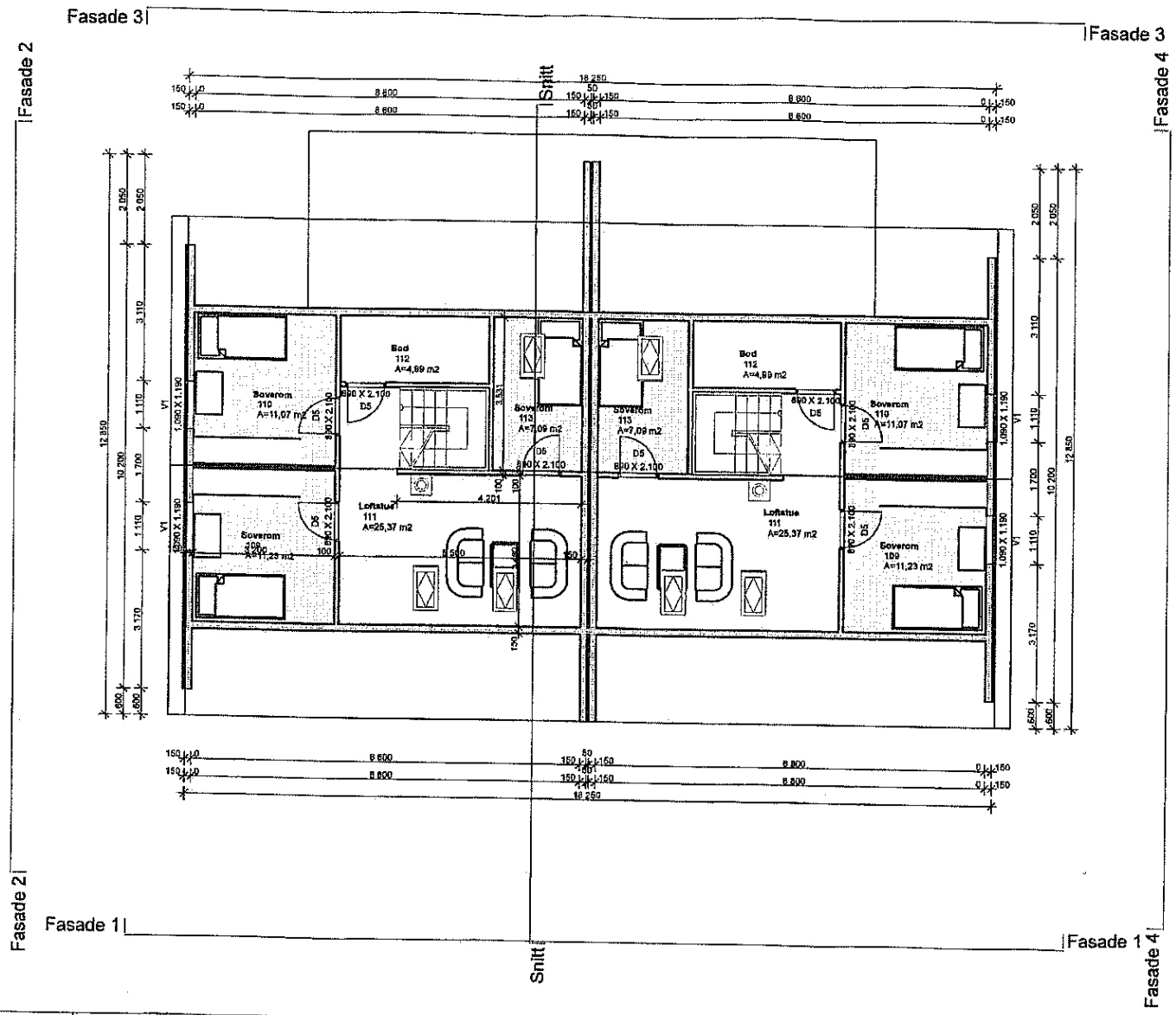
Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
K39		6820654.20	343815.14	15.42	104.00
B49	Grensepunkt i vegkant	6820657.83	343800.17	27.00	
B59	Grensepunkt i vegkant	6820683.66	343808.01	15.75	
B36		6820679.09	343823.08	10.00	
B34	Fasadeliv	6820669.52	343820.18	10.30	
B33	Fasadeliv	6820659.66	343817.19	5.86	
K47		6820654.06	343815.49	0.38	


56/125
56/134
522m2
56/132
487m2
Avstikk
Avstikk
478m2
471m2
56/132
Avstikk
Ny veg
M&l 1:400



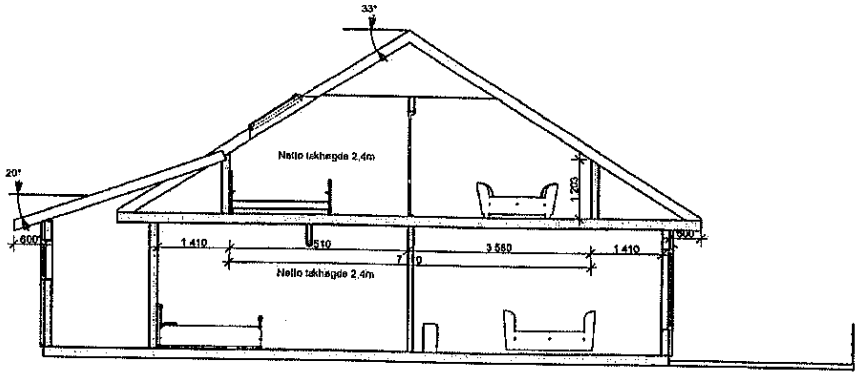
0. Story
1 : 100

	GRN.	BNR.	ADRESSE		PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV		FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
						1:100		BERG EIGEDOM AS Ottar Berg tlf. 57 72 70 18 - 908 84 940	A		



1. Loft
1 : 100

	GRN.	BNR.	ADRESSE		PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV		FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
						1:100		BERG EIGEDOM AS Ottar Berg tlf. 57 72 70 18 - 908 84 940	A		

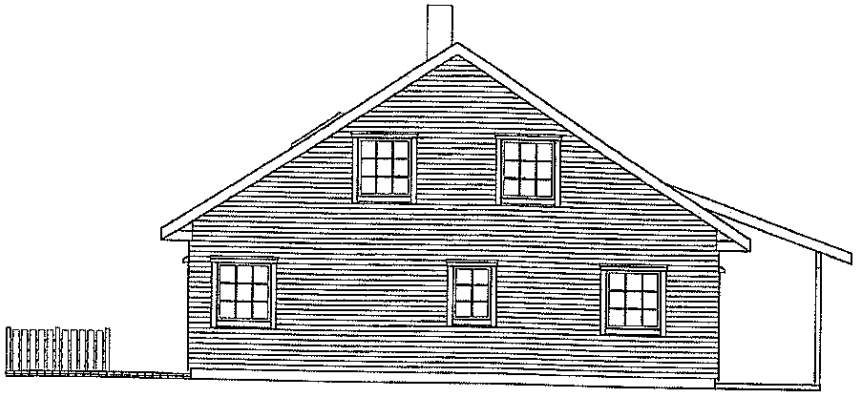


Snitt (Autorebuild Model)
1 : 100

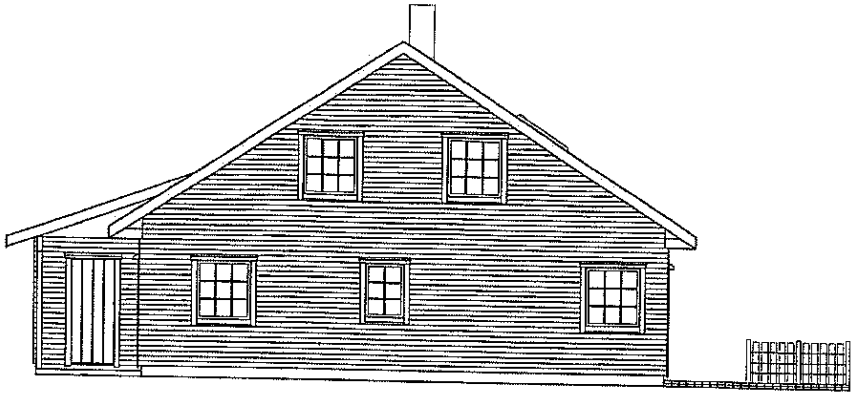
	GRN.	BNR.	ADRESSE		PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV
						1:100	

BERG EIGEDOM AS
Ottar Berg tlf. 57 72 70 18 · 908 84 940

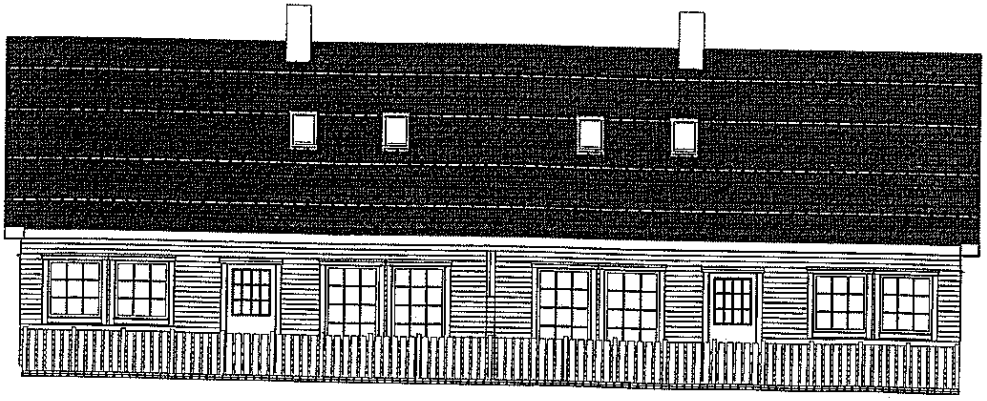
FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		



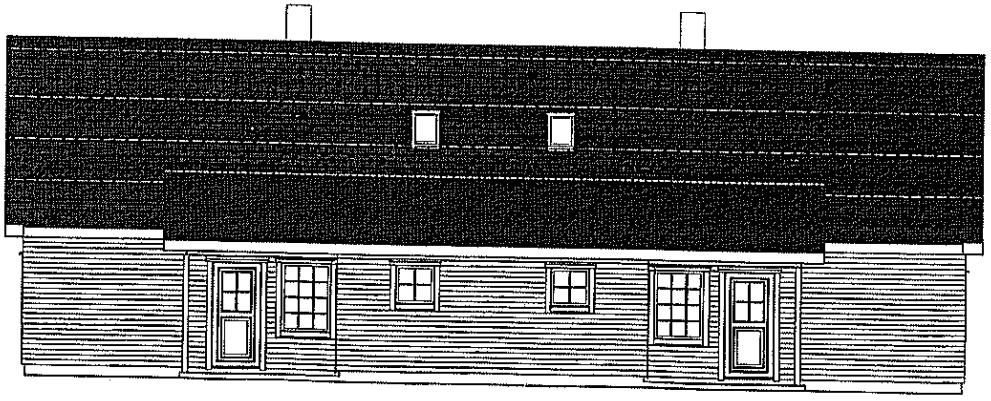
Fasade 4 (Autorebuild Model)
1 : 100



Fasade 2 (Autorebuild Model)
1 : 100



Fasade 1 (Autorebuild Model)
1 : 100



Fasade 3
1 : 100

	GRN.	BNR.	ADRESSE		PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	BERG EIGEDOM AS Ottar Berg tlf. 57 72 70 18 · 908 84 940	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
						1 : 100			A		

JØLSTER KOMMUNE
Plan og bygg

Jølster Betongbygg AS
Sagevegen 8

6847 VASSENDEN

28.09.2009

Vår ref	Dykkar ref	Arkiv	Løpenummer
TAS 08/598 - 3		56/139, L42	09/3637

Ansvarleg søkjar:
Jølster Betongbygg AS
Sagevegen 8
6847 Vassenden

Tiltakshavar:
Berg Eigedom AS
Sagevegen 8
6847 Vassenden

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	**Gnr.**	**Bnr.**	**Festenr.**
Hjelmbrekkevegen 33 og 35	56	139 og 140	

Dykkar/søknad dato innstempla: 12. juni 2008

Kva slag arbeid: Nybygg

Kva slag bygg: Vertikaldelt tomannsbustad

Avdelingsleiar etter delegert mynde

Den kontrollansvarlege for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i eller i medhald av plan og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for (jfr. § 93) Ei slik bruksendring krev særskild godkjenning.

Merknader:
Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av innsendt kontrolldokumentasjon.

Underskrift

Stad	**Dato**	**Sign./Stempel**
Skei	08.05.2026	Tor Arild Segtnan

Kopi sendt:

Sunnfjord Miljøverk

Gard- og bruksnummer	4647-356/139/0/0
Eigar	Arne Inge Håheim
Adresse	Hjelmbrekkevegen 78
Kundenummer	30898

Abonnementstype

Renovasjon	Informasjon rundt restavfall:
Eigedommen er registrert med ein stk. avtale for renovasjon. Avtalen gjeld Grunnpris - hushald, til 4 200,- stk.	Tømmingar blir fakturert ein termin på etterskot. Dette må seljar og kjøpar gjere opp seg imellom. Pris kvar tømming: 120,- (140L dunk)

Slam

I Sunnfjord Miljøverk sine system er eigedommen registrert som:
Utan avtale med Sunnfjord Miljøverk.

Gebyrfinansiert:	Dunkstørrelse / anleggstype
Papp- og papir	140 liter avfallsdunk
Glass- og metallemballasje	140 liter avfallsdunk
Våtorganisk avfall (mat)	140 liter avfallsdunk

Siste fakturering gjeld

Fakturert til og med 1. termin

Førre faktura har/hadde forfallsdato den 15 / 03 / 2026

Har eigedommen utestående restanse?

Ja ☐	Nei ☒

Dersom abonnent har utestående faktura som ikkje er sendt til inkasso, vil forfall bli utsett 14 dagar frå melding om restanse.
Dersom faktura er meldt til inkasso vert renter regna frå forfallsdato, ved 12,25%.

Sunnfjord Miljøverk (ikkje sendt til inkassoselskap)	Kr 0,-	Kontonummer:	KID:
Finexa/FNC (Inkasso)	Kr 0,-	Kontonummer:	KID:

Ekstra informasjon der aktuelt:

Skriv informasjon om for eksempel fritak osv her.

JØLSTER KOMMUNE

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J.nr. 15/2006

Målebrev nr. 5/150

Evt. mellomb. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	56	139	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	415.2 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	26.3.2008		
Rekvirent	Berg Eigedom A/S v/Ottar Berg	Gnr. 56	Bnr. 132
Styrar	Bjørn Støfring		
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av Gnr 56 Bnr 132 eigar Berg Eigedom A/S. Delinga er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Hjellbrekke .		

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Skei	04.04.2008		Bjørn Støfring

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
- 8 MAI 2008
JØLSTER OPPMÅLINGSAVD
Nr. Sign.

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 379185 Tinglyst: 13.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
56	139	

Representasjonspunkt
X 6820669 Y 343812

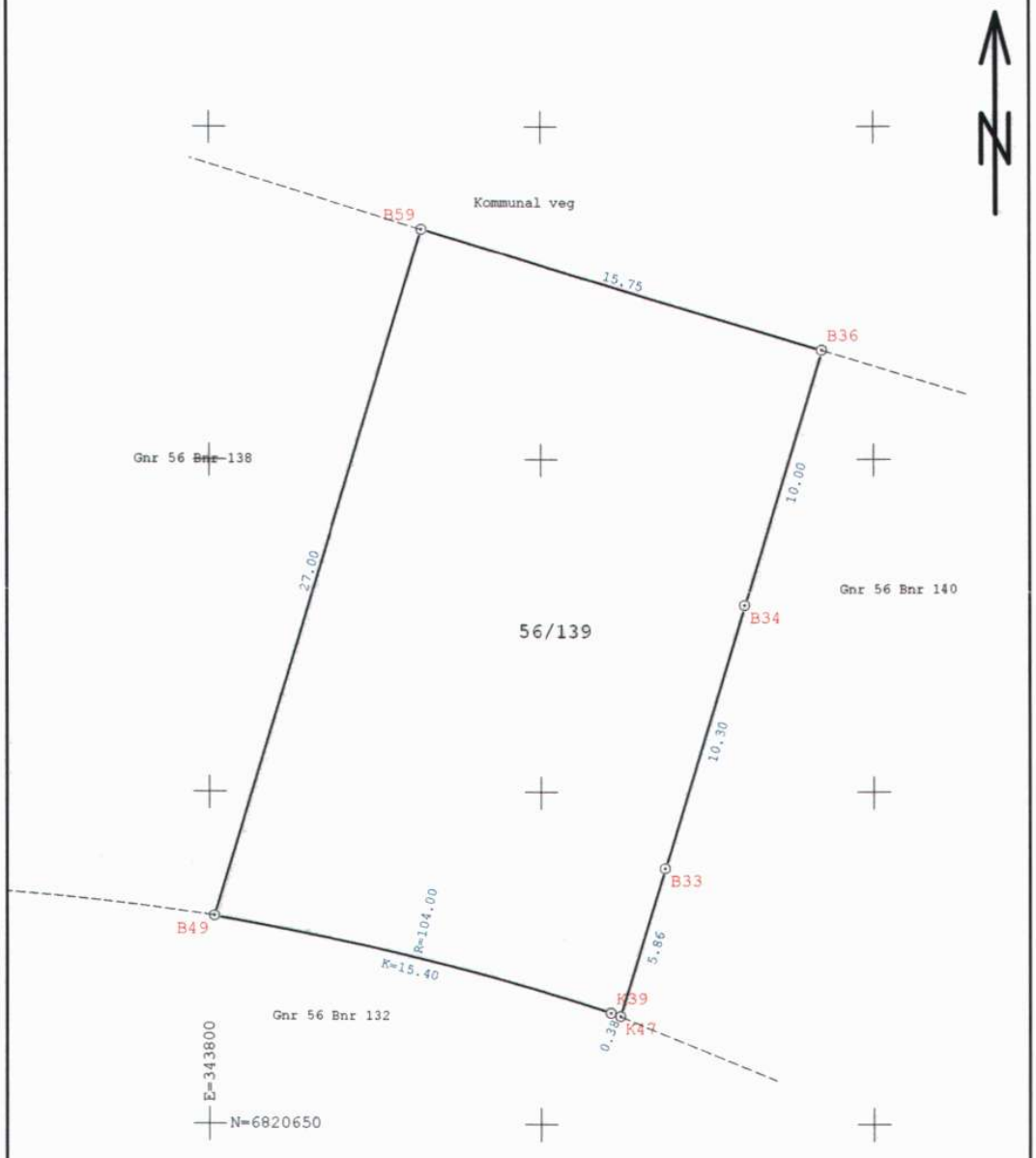
Kartblad	X	Landsnett
32-1-475-170-47		

Målestokk	Areal
1: 250	415.2 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
15/2006

Målebrev nummer
5/150



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
K39		6820654.20	343815.14	15.42	104.00
B49	Grensepunkt i vegkant	6820657.83	343800.17	27.00	
B59	Grensepunkt i vegkant	6820683.66	343808.01	15.75	
B36		6820679.09	343823.08	10.00	
B34	Fasadeliv	6820669.52	343820.18	10.30	
B33	Fasadeliv	6820659.66	343817.19	5.86	
K47		6820654.06	343815.49	0.38	

GIS/LINE Målebrev

Energiattest



Adresse **Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341438**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300047893**
Gårdsnummer **356**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarma bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **130,06 kWh/m²**

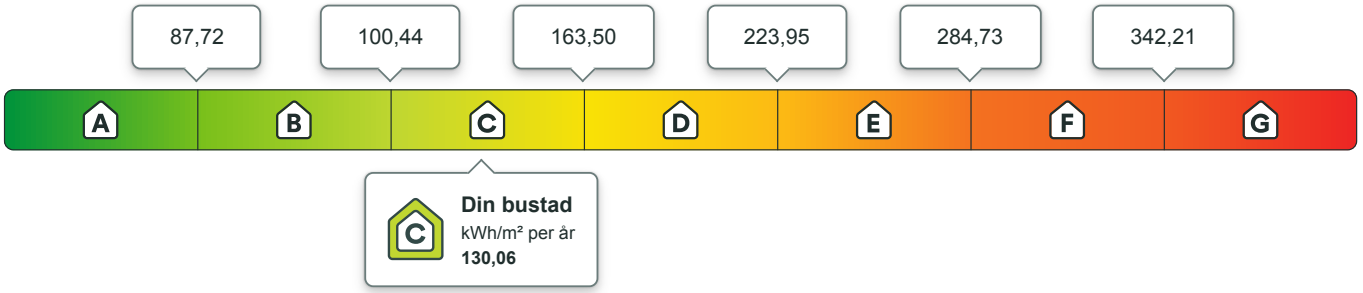
Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
20 411,41	**134,47**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindauge **Ja**	Golv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Ja**

Hjelmbrekkevegen 78, 6847 VASSENDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

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 5 700/6 600/7 500 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.