

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Årsetvegen 15

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

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport



Enebolig



Årsetvegen 15, 6847 VASSENDEN



SUNNFJORD kommune



gnr. 360, bnr. 34

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 14478-1525

Referansenummer: JE6683

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekingen er av stålplater. Undertak av papp og rupanel. I forbindelse med legging av ny takteking ble undertak med skade skiftet ut.
- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. I stuen er ytterveggen som vender mot sør og øst etterisolert og har 150mm isolasjon.
- Plassbygd takkonstruksjon som er oppført som saltak.
- I det ene soverommet er det vindu i trekarm med 2-lags glass fra 2022. I kjøkken er det vindu i trekarm med 2-lags glass med utvendig beslag av aluminium. I stue og i det ene soverommet er det vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 2013 og fra 2020. De to største vinduene i stuen er av noe eldre dato. I kjeller er det vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 2015. Noen vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 1982.
- Hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass i trekarm. I kjeller der det malt hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass. I det ene soverommet er det balkongdør i trevirke med 2-lags vindusfelt fra 2022.
- I stuen er det skyvebalkongdør av aluminium med 2-lags glass. I redskapsboden er det en ytterdør av finér av noe eldre dato.
- Fra soverom er det tilkomst til balkong i trekonstruksjon med et areal på 12 m². Terrassebord og rekkverk i trevirke.
- Ved inngangspartiet er det en romslig treplattning på ulike nivåer.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk i trevirke. Under verandaen er det plassbygd skyveport. Verandaen har et areal på 20 m², overbygg på 6 m².
- Under verandaen er det et dels åpent areal med betongplattning på mark. Grunnmur av betongblokkstein og med skyveport i trevirke i front. Arealet er på ca. 6m².
- Trapp i trevirke for tilkomst til veranda. Det er ellers trapper i trevirke, betong og av naturstein i hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat og fliser.
På veggene er det malte walls2paint og betong.
I innvendige tak er det malte plater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag og av betong i 1.etasje. Isolert betonggulv på mark i kjeller.
- I kjeller er det element pipe, men pipen er ikke i bruk. I 1.etasje er det isolert stålpipe. Vedovn i stuen.
- Boligen har malt tretrapp. I 1.etasje er det glassrekkverk.
- Malte innvendige dører i trevirke.
- Mellom bod og redskapsbod er det dør av finér.
- I det ene soverommet i 1.etasje er det garderobeskap med god skaplass. Det er skapinnredning i entré. I garderoben med tilkomst fra det ene soverommet er det garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Bad i 1.etasje er ribbet og klar for gjenoppbygging.

Bad:
Bad i kjeller har belegget på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte MDF-

finérbord.

Rommet er innredet med servant i underskap, speil med integrert belysning, dusjvegg og vegghengt toalett.
Det er montert avtrekksvifte i rommet.

Vaskerom:

Vaskerommet har belegget på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og én vegg med malt betong. I tak er det MDF-finérbord.
Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er ventilering i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frysenskap, induksjon koketopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system med fordelerskap i vaskerommet. Det er installert waterguard i kjøkkenbenk for stenging av vann ved en eventuell lekkasje. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.
- Det er avløpsrør av plast. Det er lagt en del nye vannrør etter lekkasje.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.
- I gang i kjeller er det installert luft til luft varmepumpe fra 2024. I stue/kjøkken er det luft til luft varmepumpe fra 2015.
- I vaskerommet er det varmtvannsbereder på 194 liter.
- Det elektriske anlegget har hovedsaklig skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmekabler i entré, bad og vaskerom.
- Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Dreneringen er fra 1966.
- Bygningen har grunnmur i betongstein og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmurer er av naturstein.
- Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Eier har opplyst om at avløpsrør fra koblingspunkt i kjellergulv og frem til tilknytning offentlig anlegg ble skiftet i 2020. Vannledningen er trolig fra byggeåret.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ene deleveggen på kjøkkenet er fjernet for åpen stue/kjøkken løsning.

Wc er fjernet for utvidelse av bad. Inngang til bad fra soverom er blendet og det er laget ny inngang fra gang m/trapp.

I kjelleren er det flere rom omgjort fra tilleggsdeler (i dette tilfelle boder) til hoveddeler (i dette tilfellet bad og soverommene). Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, ved kontroll av kommunen kan det pålegges påbud om endring/søknad.

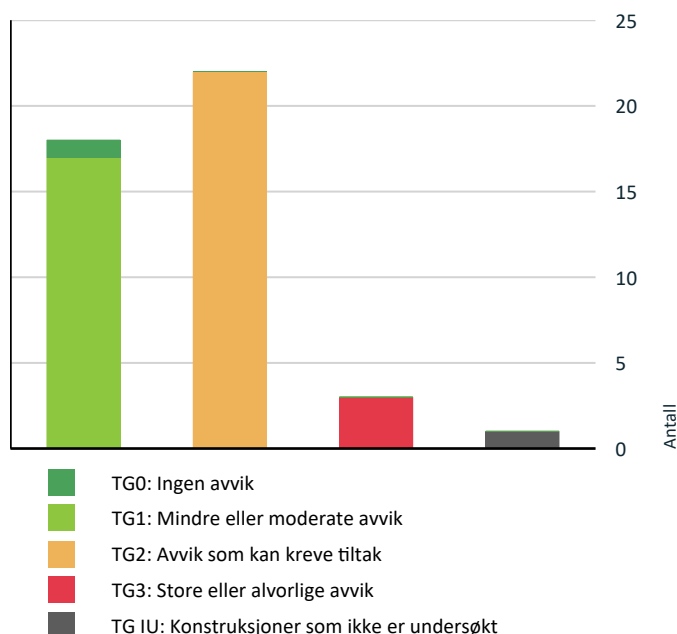
I ettertid av befaringen har eier sendt søknad om bruksendring, godkjent av kommunen 02.12.2025.

Garasje

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

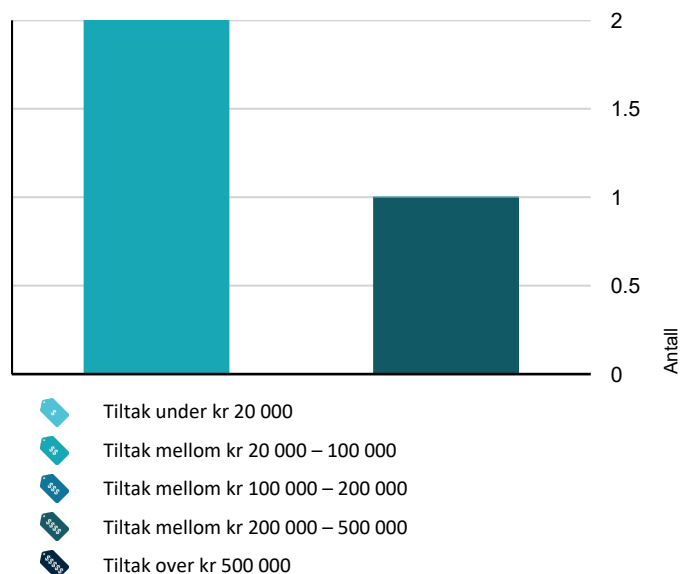
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• 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.

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappen kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1966

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendommen ble etablert i 1966.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg av inngangsparti og soverom i fasade mot nord. Tilbygg av stue i fasade mot vest.
2016		Bygd på terrasse i 2022 utenfor soverom og i 2016/2017 utenfor stue.
2018	Modernisering	Fasader/ytterkledning sist malt/beiset i 2018-2019. Terrassegulv/konstruksjoner sist malt/beiset i 2024.
2020	Modernisering	Installering av ny kjøkkeninnredning. Nye avløpsrør fra innredningen til koblingspunkt i kjeller.
2020	Modernisering	Utskiftning av noen vinduer. Montert balkongskyvedør i stuen. Ny bordkledning på ene ytterveggen ved fjerning av eldre vinduer.
2020	Modernisering	Overflatemodernisering av de fleste rommene i 1.etasje.
2020	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i rom som ble modernisert i perioden 2021 til 2024
2020	Modernisering	Ny pipe og peis/ovn. Arbeid utført av Ingolf Viken.
2021	Modernisering	Soverommene er totalrenovert i perioden 2017-2024. Vegger i gang er revet ned og laget til åpen kjellerstue. Skiftet trappen ned til kjeller i 2021 og montert nytt rekkverk.
2023	Modernisering	Skifting til Planja trend takteking. Snøfangere, stigetrinn for tilkomst til pipen og beslag. Deler av undertak skiftet. Nye takrenner.
2023	Modernisering	Renovering av bad i kjeller.
2024	Modernisering	Renovering av vaskerom.
2025	Modernisering	Skifting av avløpsrør i kjellergulv.
2025	Modernisering	Nye vegger, tak og gulv i alle rom. Skiftet det elektriske. Alle rom har blitt revet ned til skallet for så å bli bygget opp igjen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stålplater. Undertak av papp og rupanel. I forbindelse med legging av ny takteking ble undertak med skade skiftet ut.

Denne taktekingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 3 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom

Tilstandsrapport

vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko

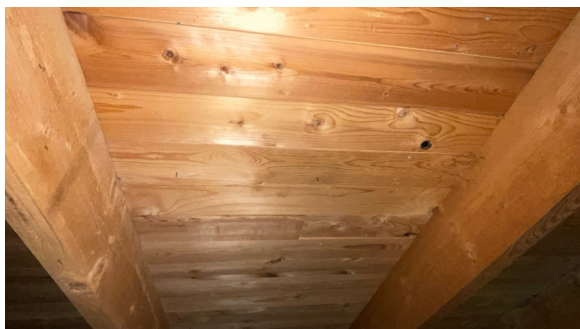
På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert fuktskjolder i undertak.
- Noe usikkerhet rundt løsning i undertak i overgang den opprinnelige takkonstruksjonen og tilbygg i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undertaket fungerer med dagens standard uten behov for strakstiltak.
- Ved fuktmåling ble det ikke registrert fukt i undertaket.
- Det er lagt til grunn at overganger mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbyggene er utført i henhold til forskriftskrav.



Overgang mellom opprinnelig del og tilbygg over stue.

TG 2 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenne nedløp ved veranda og ved treplatting på terreng er avsluttet over terrassebord. Takvann bør ledes bort fra bygningen for å hindre at vann vasker ut masser ved grunnmur, danner is som kan skade bygningen, eller medfører fuktighet som trenger inn i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. I stuen er ytterveggen som vender mot sør og øst etterisolert og har 150mm isolasjon.

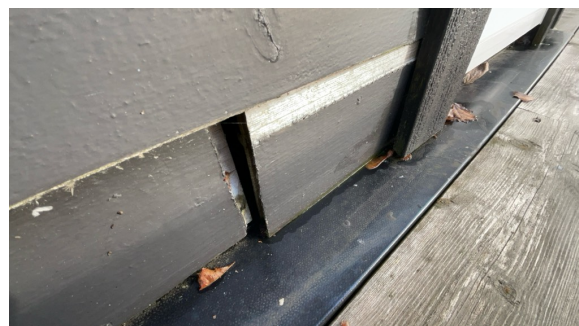
• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bordkledning har område med malingslitasje.
- Det mangler ventilering bak bordkledningen med unntak av på veggen som vender mot vest.
- Det er et kledningsbord som har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bordkledning med slitt eller manglende overflatebehandling er mer utsatt for fuktopptak og skader i form av oppsprukket trevirke og i verste fall råteskader. Oppsprukket trevirke vil trekke til seg mer fuktighet enn om overflaten er "lukket", som også vil medføre fare for råteskader. Bordkledningen bør overflatebehandles, og påse at bord med sprekker skiftes ut eller som minstekrav at sprekkenes mettes med overflatebehandling.
- Feste kledningsbord som har løsnet.
- Manglende lufting/ventilering bak bordkledningen kan medføre at overflatebehandlingen av bordkledningen bobler/flasser, og det er lettere for at det oppstår eventuelle råteskader i bordkledningen på lang sikt. Det kan også i verste konsekvens oppstå fuktskader i ytterveggen på grunn av manglende ventilering/fjerning av fuktighet som kan oppstå i sjiktet mellom vindsperre og bordkledning.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd takkonstruksjon som er oppført som saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vær oppmerksom på at takkonstruksjon på tilbygd inngangsparti ikke er kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utfør kontroll av tilbygd takkonstruksjon over inngangsparti når tilkomst er etablert. Skjulte skader/utett-heter kan ikke utelukkes i overgang til tilbygg; anbefalt jevnlig ettersyn og nærmere kontroll ved tegn til fukt (misfarging, lukt, svertesopp).



! TG 2 Vinduer - 2

Noen vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene har naturlig elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer fra 1982 har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning på sikt.

! TG 1 Vinduer

I det ene soverommet er det vindu i trekarm med 2-lags glass fra 2022.

I kjøkken er det vindu i trekarm med 2-lags glass med utvendig beslag av aluminium.

I stue og i det ene soverommet er det vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 2013 og fra 2020.

De to største vinduene i stuen er av noe eldre dato.

I kjeller er det vinduer i trekarm med 2-lags glass fra 2015.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass i trekarm.
I kjeller der det malt hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass.
I det ene soverommet er det balkongdør i trevirke med 2-lags vindusfelt fra 2022.
I stuen er det skyvebalkongdør av aluminium med 2-lags glass.
I redskapsboden er det en ytterdør av finér av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

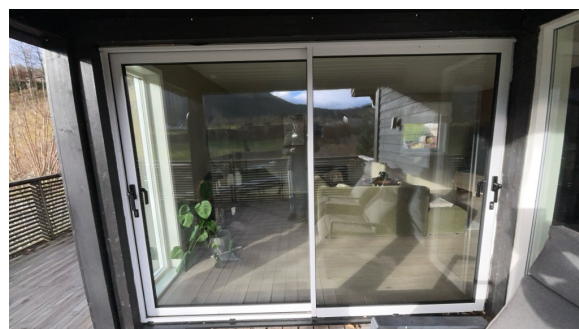
- Det er avvik:
- Balkongdøren i soverom er malingslitt utvendig i nedre del av karm, og mangler beslag i underkant av dør. Beslag har som funksjon å hindre at vann kan trenge inn under døren/inn på vindsperre i veggen.
- Ytterdøren i redskapsboden tar i karm og døren har luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Montere beslag i underkant av balkongdør i det ene soverommet.
- Ytterdøren i redskapsboden bør justeres og tettes for å forhindre luftlekkasje, som kan føre til varmetap og økt risiko for fuktskader.



Manglende beslag og malingslitt karm på balkongdøren i soverom.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Fra soverom er det tilkomst til balkong i trekonstruksjon med et areal på 12 m². Terrassebord og rekkverk i trevirke.
- Ved inngangspartiet er det en romslig treplattning på ulike nivåer.

Tilstandsrapport

- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. terrassebord og rekkverk i trevirke. Under verandaen er det plassbygd skyveport. Verandaen har et areal på 20 m2, overbygg på 6 m2.
- Under verandaen er det et dels åpent areal med betongplattning på mark. Grunnmur av betongblokkstein og med skyveport i trevirke i front. Arealet er på ca. 6m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er retningsavvik på veranda med tilkomst fra stuen på grunn av setninger i grunnen.
- Lekkasje i tekking av plastfolie. Det er lagt plastfolie under terrassebord som er en uheldig løsning med tanke på fuktskade på trevirke. Folien er trolig lagt for å etablere en slags form for tett dekke.
- Under verandaen er det større sprekker i betongplate på mark som følge av setninger i terreng.
- Malingslitasje på søyle ved veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Retningsavvik på verandaen bør utbedres for å hindre videre setninger og skader på konstruksjonen.
- Lekkasje i tekking og bruk av plastfolie under terrassebord må utbedres, da dette kan føre til fuktskader og råte i treverket.
- Sprekkene i betongplaten under verandaen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skader som følge av setninger i terrenget.
- Malingslitasje på søyle ved veranda bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trevirke for tilkomst til veranda.
Det er ellers trapper i trevirke, betong og av naturstein i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mangler rekkverk ved trapp for tilkomst til verandaen.
- Trapper i betong har naturlig konstruksjonsselde og bruksslitasje. Mose i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres rekkverk ved trapp for tilkomst til verandaen.
- Fjerne mose i trappetrinn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

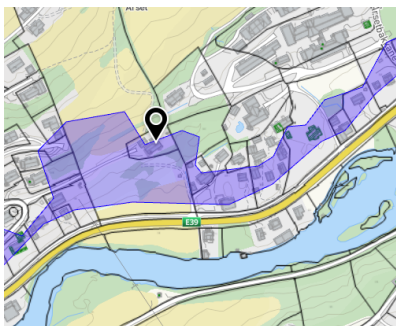
Denne bygningen ligger i umiddelbar nærhet av en trafikkert vei, noe som innebærer at støy fra kjøretøy må være faktor du som kjøper tar i betraktning. For å redusere innvirkningen av denne støyen, kan det være nødvendig med støyisolerende tiltak på fasaden og vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eiendommen ligger innenfor kartlagt støysoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Hva som er sjenerende støy er en individuell oppfatning. Som kjøper må du derfor være oppmerksom på avstand til vei og støy dette utgjør ved visning og vurdere hva dette har eller kan få av betydning. For å eventuelt redusere innvirkningen av denne støyen innvendig i boligen, kan det være nødvendig med støyisolerende tiltak på fasaden og vinduene.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det laminat og fliser.
På veggene er det malte walls2paint og betong.
I innvendige tak er det malte plater.

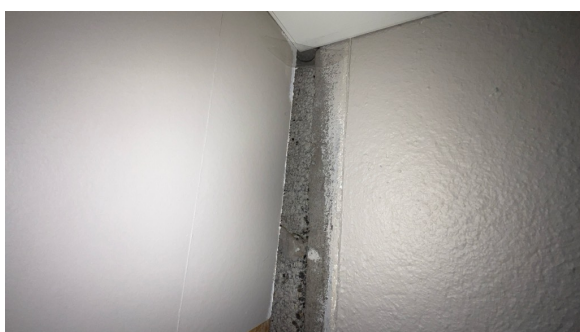
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er lokale skader på gulvflis i entré.
- Innvendig bod og redskapsbod har dels enkel standard med behov for modernisering. Mangler dørforing, terskel og listverk på den ene døren. Mangler noe innvendig listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe overflatemodernisering av bod og redskapsbod må kunne påberegnes.
- For å lukke avviket må gulvflis med skader i entré byttes ut.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og av betong i 1.etasje.
Isolert betonggulv på mark i kjeller.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover krav i NS 3600:2018.

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert knirk i etasjeskille i gang og i det ene soverommet. Knirk i etasjeskille skyldes ofte friksjon mellom bjelkelag og undergulv.
- I gang i kjeller er det registrert høydeforskjell på 25 mm i betonggulv innenfor 2 meter.
- I det ene soverommet i 1.etasje er det registrert 12 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.
- Det er registrert noe retningsavvik i himlingene i kjeller som følge av ujevnheter i etasjeskille.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Sikre at undergulv har tilstrekkelig innfestning til bjelkelaget for å unngå knirk i konstruksjonen.
- Kostnadsestimat er for avretting av gulv i gang i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

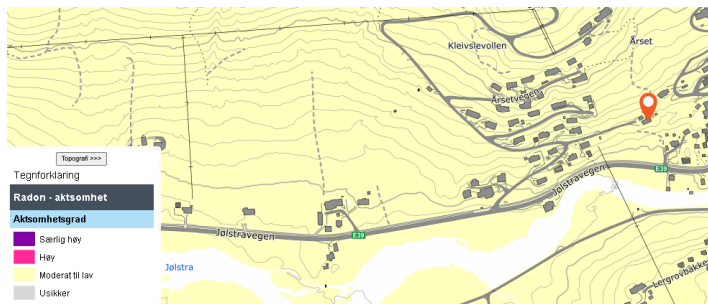
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

I kjeller er det element pipe, men pipen er ikke i bruk.
I 1. etasje er det isolert stålpipes. Vedovn i stuen.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

På gulvene er det laminat. Veggene har plater, lekter og betong/mur. I gang ble grunnmuren først malt og deretter ble det lagt lekter som spiller for bedre ventilering av konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og fuktverdier ligger opp under det som defineres som fuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Veggen er bygget opp med dampsperre og forhudningspapp. Dette var normal byggeskikk ved byggeår, men ble senere avdekket som en konstruksjon med høyere skadefrekvens siden det ligger to dampette sjikt i konstruksjonen.

• Saltutslag i seg selv utgjør ingen fare for konstruksjonen, men er mer et estetisk avvik. Symptomet tilsier dog fuktighet i murveggen, noe som kan indikere at dreneringen og/eller fuktsikringen av muren er sviktende. Konstruksjonen bør jevnlig overvåkes for eventuell utvikling, åpne murer må ikke fores ut eller lukkes, og det kan være påregnelig at det foreligger tilsvarende eller verre symptom/skader skjult bak overflatene på vegger som er foret ut.

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,8%.

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

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

Ved RF over 80 % og temperatur over 0 °C over tid kan det oppstå vekst av mugg- og råtesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuell utvikling av fuktproblemer, da vedvarende høy fuktighet kan føre til mugg- og råteskader, som igjen kan påvirke både bygningskonstruksjonen og innneklimaet negativt.

Åpne murer må ikke fores ut eller lukkes før tilstanden er nærmere undersøkt, da det kan være skjulte skader bak eksisterende overflater.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. I 1. etasje er det glassrekkverk.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

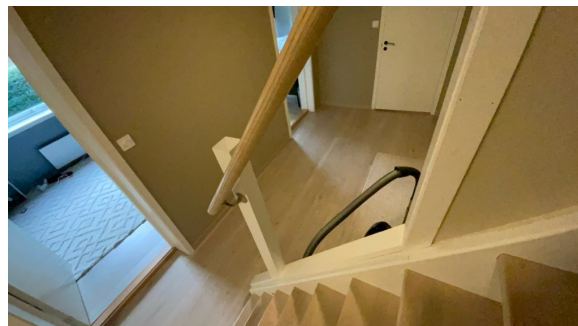
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er manglende frihøyde i trapperommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om å redusere åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Vedrørende manglende frihøyde i trapperommet; er ikke vurdert som et tiltak.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører i trevirke.
Mellom bod og redskapsbod er det dør av finér.

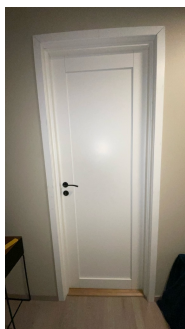
Innvendig dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendig dør i bod og mellom bod og redskapsbod tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justere dører som tar i karm slik at man unngår friksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

I det ene soverommet i 1.etasje er det garderobeskap med god skaplass.
Det er skapinnredning i entré.
I garderoben med tilkomst fra det ene soverommet er det garderobeskap.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er ribbet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er ribbet og klar for gjenoppbygging.

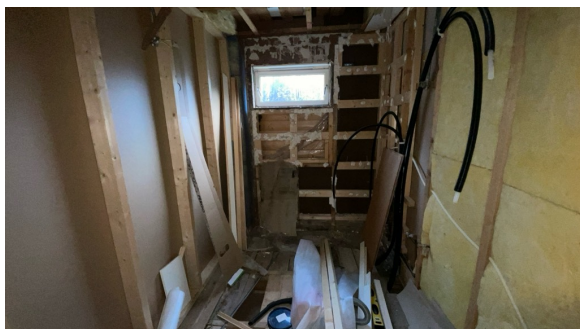
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rommet må bygges opp på nytt med nye tettesjikt/membran, overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Må legges/støpes nytt gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da lukkede konstruksjoner er åpnet opp.

KJELLER > BAD

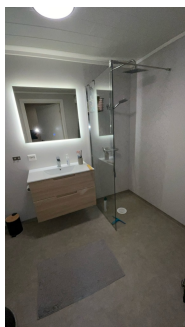
Generell

Bad i kjeller har belegg på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte MDF-finérbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil med integrert belysning, dusjvegg og vegghengt toalett. Det er montert avtrekksvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i tak er det malte MDF-finérbord.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 36 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstanc

Tilstandsrapport

ca. 1,6 meter.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i undereskap, speil med integrert belysning, dusjvegg og vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang i kjeller uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

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

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.

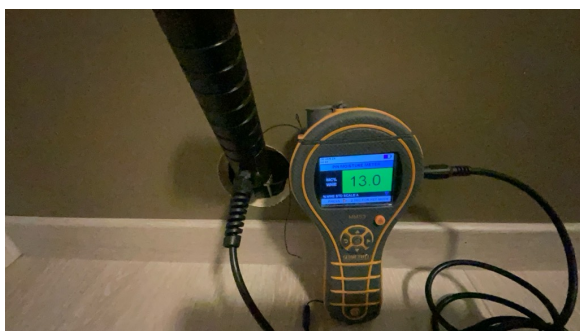
Tilstandsrapport

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

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

- 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 inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

Årstall: 2023



KJELLER > VASKEROM

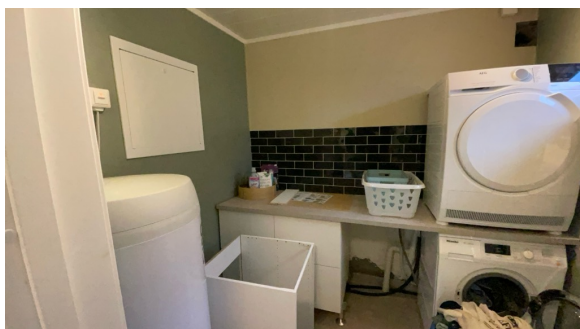
Generell

Vaskerommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og én vegg med malt betong. I tak er det MDF-finérbord. Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilering i vindu.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og malt murpuss. På deler av veggene ved benkeplaten er det lagt vannavstøtende belegg. I tak er det MDF-finérbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggen av betong under benkeplaten er ikke behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Male/behandle vegg under innredningen slik at den har en vannavstøtende overflate.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 26 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokal skade på gulvbelegg ved innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skaden på gulvbelegget bør utbedres for å hindre fuktnntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med underskap, benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Rørinstallasjoner er på vegg mot grunnmur og mot bad, så hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap, induksjon koketopp og stekeovn.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system med fordelerskap i vaskerommet. Det er installert waterguard i kjøkkenbenk for stenging av vann ved en eventuell lekkasje. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.

I følge eier er alt av vannledninger skiftet ut i perioden 2020-2025.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er lagt en del nye vannrør etter lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

TG 2 Varmesentral

I gang i kjeller er det installert luft til luft varmepumpe fra 2024.
I stue/kjøkken er det luft til luft varmepumpe fra 2015.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for

Tilstandsrapport

åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

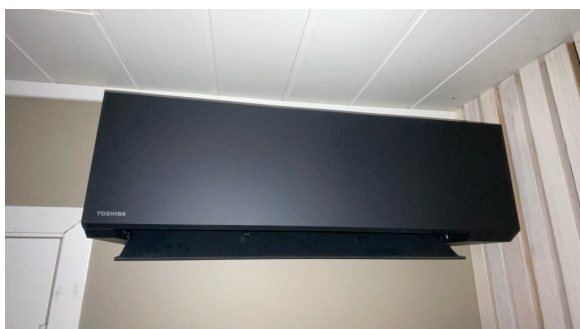
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral gjelder luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken fra 2015.

Tilstandsgrad for varmepumpen er satt basert på dens alder eller antatt alder, dersom nøyaktig informasjon ikke er tilgjengelig. Varmepumper har generelt en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av type og kvalitet. Levetiden påvirkes av flere faktorer, inkludert regelmessig service og vedlikehold, lokale klimaforhold, bruksintensitet og korrekt installasjon.

Som kjøper må du være oppmerksom på at slike installasjoner kan slutte å fungere uten forvarsel, spesielt dersom de nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

I vaskerommet er det varmtvannsbereider på 194 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Det elektriske anlegget har hovedsaklig skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler i entré, bad og vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det elektriske anlegget er nytt i rom som er modernisert.

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

Ja Det er ukjent om arbeid på det elektriske anlegget som er gjort før juni 2019 er gjort av elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er gjort på det elektriske anlegget etter juni 2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja • Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el.kontroll.

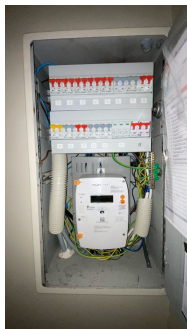
• Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1966.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om utførelse av drencmasser og drenering fra byggeåret. Drenering og fuktsikring er normalt skjult under terrenget og var ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon ved befaring. Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, eventuelle innvendige symptomer samt en generell forutsetning om at utførelsen følger byggeskikken som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Drenering har en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av oppføringstidspunkt og valgt metode.

Tilstandsgrad settes med utgangspunkt i dette, men som kjøper må du være oppmerksom på at lokale forhold, utførelseskvalitet og ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at dreneringen har vesentlig kortere levetid enn forventet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke registrert grunnmursplast langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør etableres grunnmursplast langs grunnmuren for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
- Dreneringen har oppnådd forventet brukstid, og det må påregnes behov for utskiftning for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i kjeller eller underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i grunnmuren og manglende murpuss noen steder.
- Grunnmuren har områder med malingslitasje.
- Mangler noe murpuss rundt kjellerdøren.
- Sprekker i grunnmur under veranda som følge av setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.
- Områder med maling av grunnmuren må kunne påberegnes.
- Manglende murpuss rundt kjellerdøren bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og forringelse.
- Sprekker under veranda som følge av setninger i grunnen bør følges opp og eventuelt utbedres for å redusere risiko for ytterligere setningsskader.

Tilstandsrapport



Setninger i forstøtningsmur under verandaen.

Saltutslag på grunnmur innvendig i boligen.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Terrengforhold

Eiendommen ligger i sørøstvendt skrått terreng.

• Deler av terrenget ligger skjult under terrasse eller platting, slik at fallforhold i disse områdene ikke er mulig å vurdere for takstingeniøren. Som kjøper må du være oppmerksom på at det kan foreligge utilstrekkelige fallforhold eller andre forhold som kan kreve tiltak. Tilstandsgrad settes ut fra det som er synlig ved befaringstidspunktet.

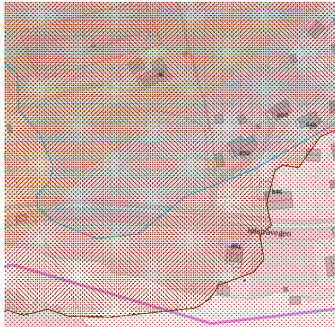
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og jord- og flomskred.
- Risikoen med et 5000-års skred refererer til en skredhendelse som har en sannsynlighet på 0,2 % for å inntreffe i løpet av 10 år, eller en årlig sannsynlighet på 0,02 %

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Eier har opplyst om at avløpsrør fra koblingspunkt i kjellergulv og frem til tilknytning offentlig anlegg ble skiftet i 2020. Vannledningen er trolig fra byggeåret.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

- Sprekker i betonggulv.
- Sprekker og malingslitasje på grunnmurer.
- Ytterveggene har loddavvik som følge av bakkestrykk mot grunnmuren.
- Sprekk i glassrute.
- Ytterdøren har fuktskade.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt gulv på mark og grunnmurer av betongblokkstein. Yttervegg i front av bindingsverk med bordkledning av trepanel.

Vinduer i trekarm med 1-lags glass

Ytterdør i trevirke med malte overflater.

Leddport i trevirke.

Takkonstruksjon er oppført som saltak med takteking av betongtaksein. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg er installert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: 2 Gang, 6 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Entré, 2 Bod, Vaskerom, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Årsetbakkane 53 ,6847 VASSENDEN 116 m² 2012 3 sov	30-10-2022	4 850 000	4 700 000		4 700 000	40 517
2 Furehogen 62 ,6847 VASSENDEN 156 m² 1993 3 sov	24-04-2025	5 000 000	5 775 000		5 775 000	33 772
3 Årsetbakkane 54 ,6847 VASSENDEN 176 m² 2008 4 sov	27-09-2022	5 100 000	5 200 000		5 200 000	29 545
4 Hjelmbrekkevegen 75 ,6847 VASSENDEN 242 m² 2004 5 sov	13-05-2025	5 950 000	6 700 000		6 700 000	25 969
5 Sagevegen 68 ,6847 VASSENDEN 226 m² 1989 3 sov	16-10-2025	5 000 000	5 850 000		5 850 000	24 477
6 Gjesdalen 148 ,6847 VASSENDEN 178 m² 1968 3 sov	18-08-2024	3 100 000	3 660 000		3 660 000	20 562
7 Sagevegen 72 ,6847 VASSENDEN 164 m² 1980 3 sov	03-06-2024	2 900 000	2 950 000		2 950 000	17 988
8 Årsetvegen 29 ,6847 VASSENDEN 158 m² 1978 5 sov	24-06-2021	2 450 000	2 450 000		2 450 000	15 506

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.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 540 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

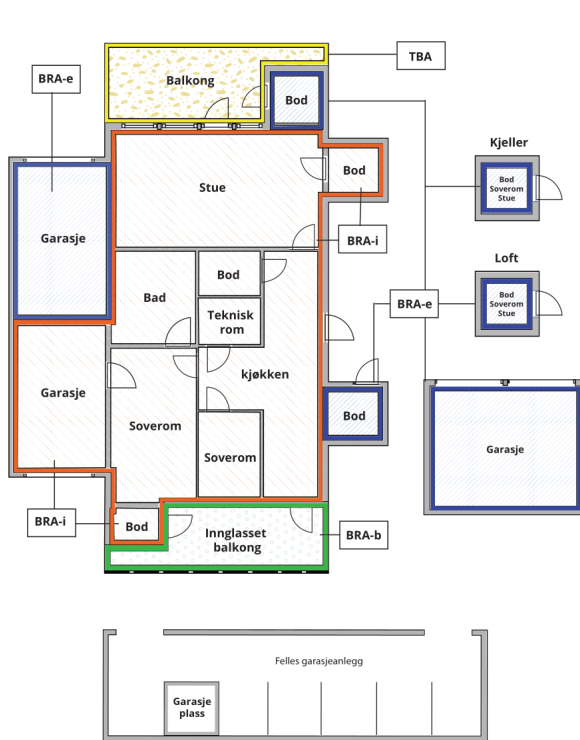
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	109			109	41
Kjeller	79			79	6
SUM	188				47
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, entré		
Kjeller	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, garderobe, redskapsbod		

Kommentar

- 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.

- 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.

TBA gjelder for overbygd lagringsplass under verandaen og for verandaene med tilkomst fra soverom og stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ene deleveggen på kjøkkenet er fjernet for åpen stue/kjøkken løsning.
Wc er fjernet for utvidelse av bad. Inngang til bad fra soverom er blendet og det er laget ny inngang fra gang m/trapp.
I kjelleren er det flere rom omgjort fra tilleggsdeler (i dette tilfelle boder) til hoveddeler (i dette tilfellet bad og soverommene).
Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, ved kontroll av kommunen kan det pålegges påbud om endring/søknad.

I ettertid av befaringen har eier sendt søknad om bruksendring, godkjent av kommunen 02.12.2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: I kjelleren er det en varierende takøyde der det er målt 2,35m og 2,33m.

Garasje

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

Arealet er oppmålt med håndholdt avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	20
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Bad i 1.etasje som er ribbet og klar for gjenoppbygging er definert som S-Rom i rapporten.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Ina Hansen	Kunde
	Nils Magnus Haugsdal	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	360	34		0	1348 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årsetvegen 15

Hjemmelshaver

Ina Hansen ideel del 1/2

Nils mMagnus Haugsdal 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vassenden med gangavstand til dagligvarebutikker, barne- og ungdomsskole, barnehager, golfanlegg, skianlegg og treningssenter. Til Førde sentrum er det ca. 22 minutt med bil hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Tilkomst via privat gruslagt vei over hovedbruket med veirett.

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 boligbebyggelse.

Årset

Nasjonal arealplanID: 4647_14312008002

Plantype: Områderegulering

Ikrafttreddesdato: 02.11.2010

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/4647/arealplaner/125>

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035

Nasjonal arealplanID: 4647_2021001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttreddesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Om tomten

Tomten ligger i sørøstvendt skrått terreng og er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplass, singelbelagt gangareal, treplattinger, grøntareal, trær, blomsterbed, blomsterkasser i trevirke, leegger, trapper i betong og i trevirke, kasser med belysning og forstøtningsmur av naturstein. I hagen er det en lekehytte på ca. 3 m2, oppbygd i trekonstruksjon og takteking av shingel. Lekehytten har ikke målbart areal med tanke på lav takhøyde og blir ikke kommentert videre i taksten, men er verdiberegnet under tomteverdien.

Tinglyste/andre forhold

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

1966/2216-3/55 BESTEMMELSE OM GJERDE
28.09.1966

2025/1073604-1/200 PANTEDOKUMENT
10.09.2025 13.42 BELØP: NOK 6 500 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1243595-1/200 PANTEDOKUMENT
16.10.2025 08.44 BELØP: NOK 6 500 000
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1243595-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
16.10.2025 08.44 RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi

1 005 500

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	37098248			8 016
Kommentar Forsikringstype: Topp. Forsikringssum ubegrenset				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Boligpass	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart			Gjennomgått		Nei
NGU radonkart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JE6683>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Årsetvegen 15, 6847 VASSENDEN

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Årsetvegen 15

Postadresse

Årsetvegen 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse juni 2015

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.

Siden juni 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, Ubegrenset

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Ina

Selger

Haugsdal, Nils Magnus

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Problemer med avløpet. Viste seg at avløpsrør var ødelagt og helling i feil retning. Nytt avløpsrør i april/mai 2025

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygging av nytt bad og vaskerom. Alt gjort av faglærte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Istand, Pebo Rør, Henden Elektro, Admos Bygg og Exabo

2.1.6 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

Beskriv feilen og omfanget

Ser det er noe lekkasje fra terrassen og mot en vegg som er i en bod under terrassen(ikke inn mot huset).

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

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak og nedløp.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Exabo

4.1.6 **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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ut alt det elektriske i hvert enkelt rom sammen med renovering

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henden Elektro

10.1.6 **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

Ødelagt avløpsrør.

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

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet røropplegg til kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Røyrleggaren

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2022

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt røropplegg til nytt bad og vaskerom. Lagt opp nye rør og avløpsrør til bad i hovedetasje som er revet.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pebo Rør

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2025



13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt avløpsrør både inne og ute.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pebo Rør

13.3.6 **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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekker i grunnmur ut under terrassen. Tidligere 5 cm skjevhet som er rettet opp i 2020

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny pipe samt ovn i 2020

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus



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

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



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 95463889

Egenerklæringsskjema

Name
Hansen, Ina

Date
2025-10-16

Identification

 Hansen, Ina

Name
Haugsdal, Nils Magnus

Date
2025-11-12

Identification

 Haugsdal, Nils Magnus



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hansen, Ina
Haugsdal, Nils Magnus

16/10-2025
16:42:01
12/11-2025
20:11:09

BANKID
BANKID

Eiendom	4647 360/34		
Utskriftsdato	15.10.2025	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger

Kommune: 4647 Sunnfjord

Eiendom: 4647/360/34/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

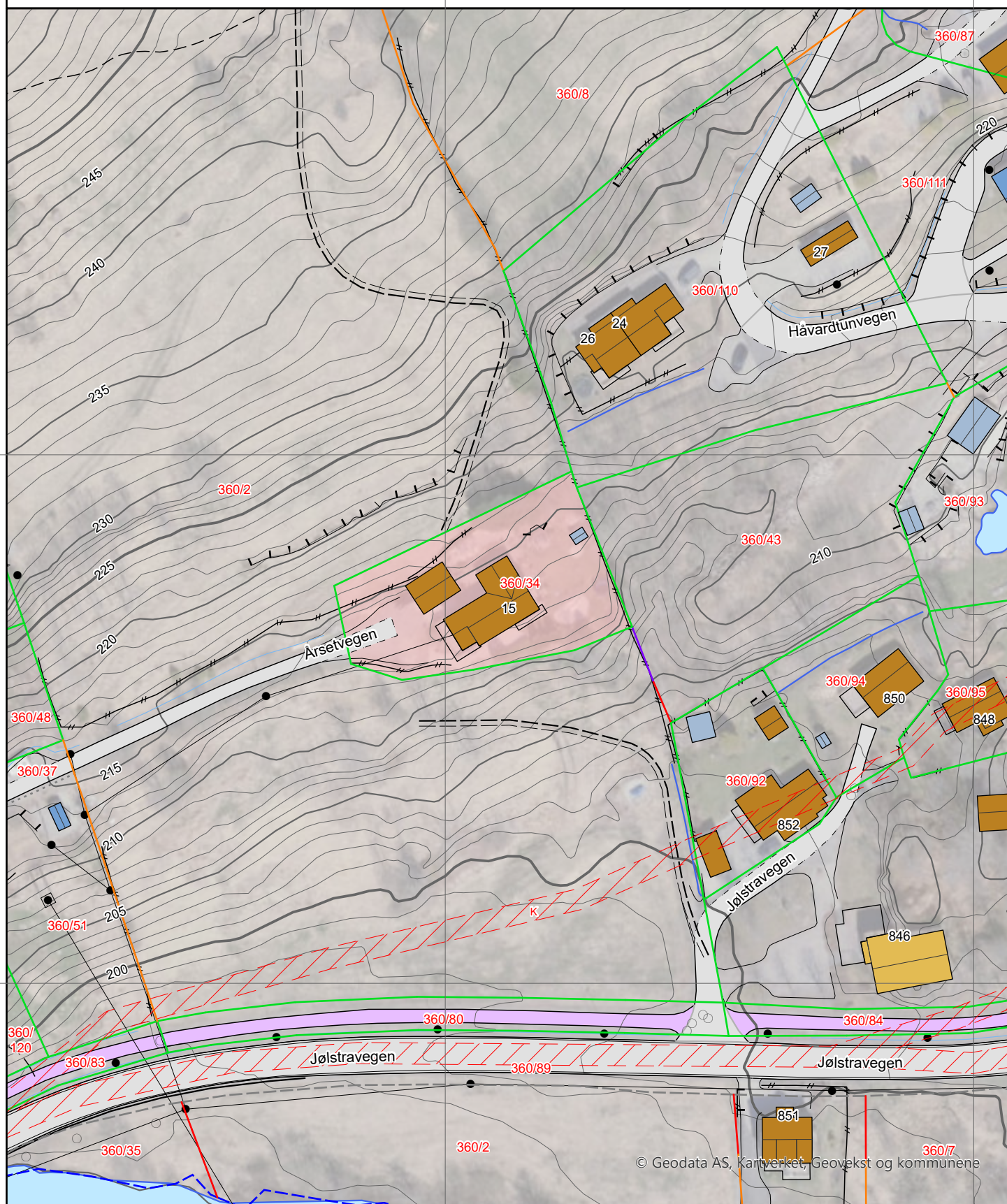
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 15.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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.

Kommune: 4647 Sunnfjord

Eiendom: 4647/360/34/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

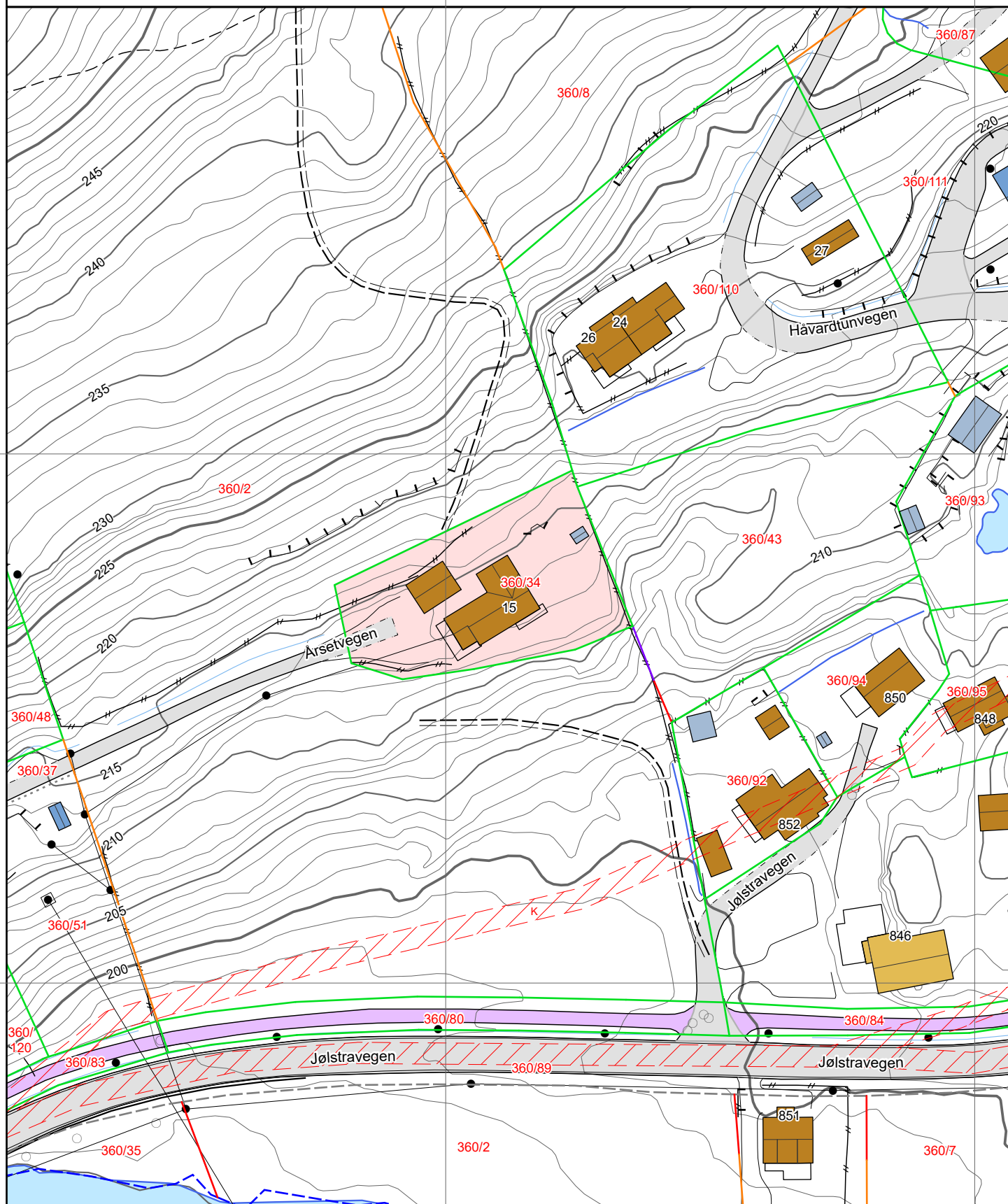
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 15.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



JØLSTER KOMMUNE

MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering

J.nr.
1/2009

Målebrev nr.
6/6

Evt. mellomb. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	60	34	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	1160.8	m ²	

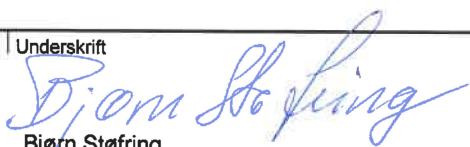
Delingsloven § 4-2 første ledd

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 arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretninga	3.2.2009		
Rekvirent	Morten Årset	Gnr. 60	Bnr. 2
Styrar	Bjørn Støfring		
Forretning	Kartforretning over grensejustering mellom Gnr 60 Bnr 2 eigar Morten Årset og Gnr 60 Bnr 34 eigar Ottar Årset. Justeringa medfører at Gnr 60 Bnr 34 avstår 199kvm i sydgrensa og får tillagt 235kvm i nord og vestgrensa. Samla avstår Bnr 2 36,1kvm som vert nettoauke i Bnr 34 sitt areal.		

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Skei	12.02.2009		 Bjørn Støfring

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT

12 FEB 2009

JØLSTER KOMMUNE

Nr. Sign. *B. St*

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

18 MAR 2009

STATENS KARTVERK
JØLSTER KOMMUNE
DAGBOKNR.: 194990

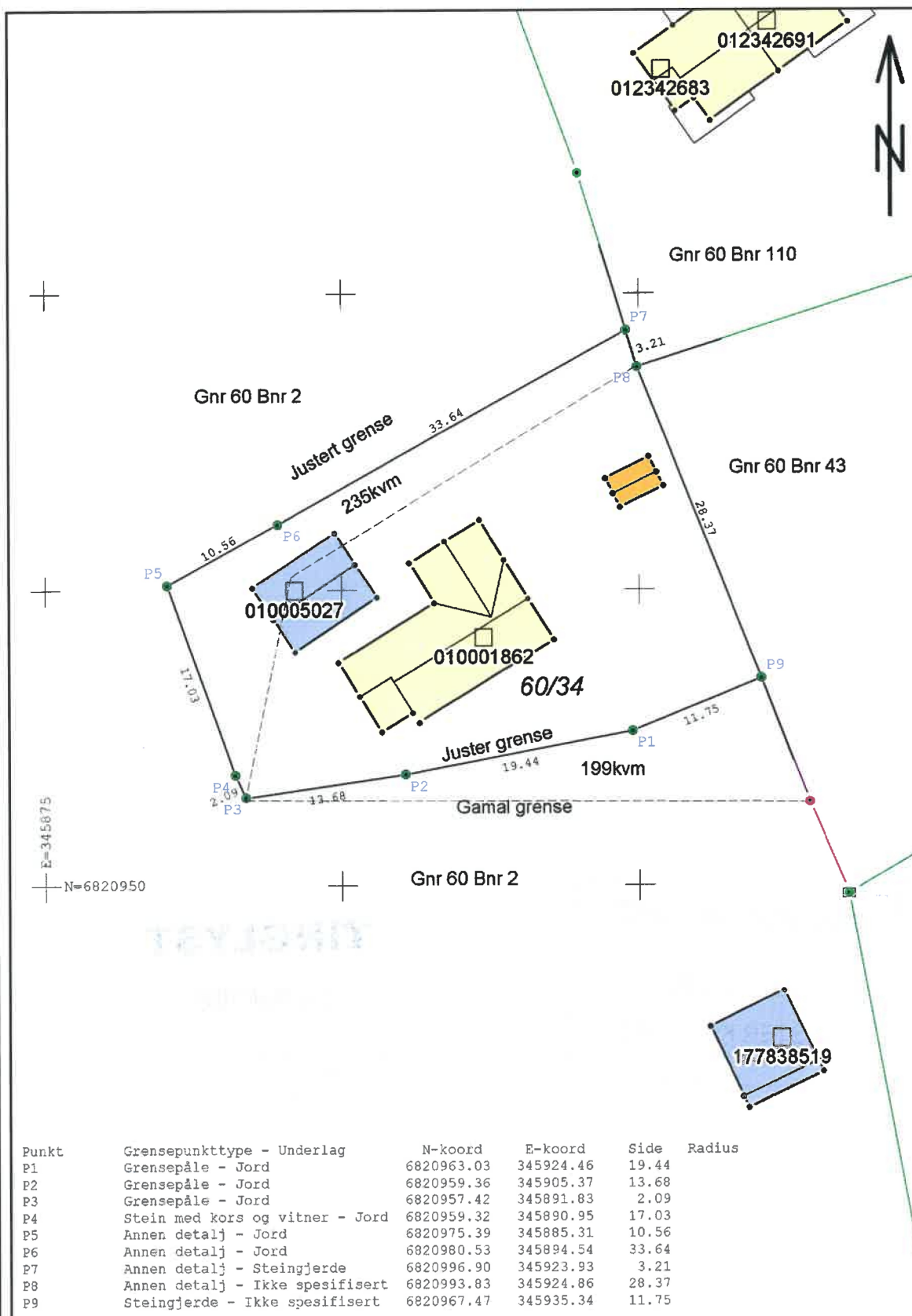
Påteikningar (rettingar o.l.)

Gnr 60	Bnr 34	Festenr
Representasjonspunkt X 6820966 Y 345915		
Kartblad 32-05-475-171-70-00		X Landsnett
Målestokk 1: 500		Areal 1160.8 m ²

MÅLEBREVKART

Jnr
1/2009

Målebrev nummer
6/6





Ina Hansen
Årsetvegen 15
6847 VASSENDEN

Vår ref.:
25/8196-4

Dykkar ref.:

Saksbehandlar:
Ida-Kristine Mehammer

Dato:
02.12.2025

Vedtak om løyve til bruksendring på gbnr. 360/34

Vi viser til søknad av 19.11.2025.

Vedtak

Det vert gjeve løyve til riving av vegg mellom kjøkken og stove i hovudetasje, og bruksendring av underetasjen frå bodar til soverom, stove, bad, garderobe og vaskerom, på gbnr. 360/34 med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4. Løyve vert gjeve i samsvar med søknad datert 19.11.2025 og teikningar vedlagt søknaden.

Når tiltaket er fullført så må du søke om ferdigattest. Søknadsskjema for ferdigattest finn du her:

https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5167n-soknad-om-ferdigattest-2020.pdf

Saksopplysningar

Tiltak:	Bruksendring
Byggeplass:	gbnr. 360/34,
Tiltakshavar:	Ina Hansen
Gjeldande plan:	Årset

Ansvarsrettar i tiltaket

Tiltaket er unnateke ansvarsrett der tiltakshavar sjølv er ansvarleg for at det vert utført i samsvar med plan- og bygningslova, byggteknisk forskrift og gitt løyve.

Nabovarsling

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Då naboar og tverrbuar sine interesser ikkje, eller i liten grad, vert råka av tiltaket, finn vi å kunne gjere unntak frå varslingsplikta etter pbl § 21-3.

Vurderingar

Det vert søkt om riving av vegg mellom kjøkken og stue i hovudetasje. I tillegg vert det søkt om endring frå bodar til soverom, bad og vaskerom.

Vi finn av teikningar frå når bustaden vart bygd at underetasjen berre var innreia med bodar. Det vert difor endring på heile planløyvinga for underetasjen. I ny planløyving for underetasjen så vil det vere tre soverom, ei stove, eit bad, eit vaskerom, ein garderobe og ein bod.

Kommunen har ingen merknader til endringa.

Plangrunnlag

For området gjeld reguleringsplanen Årset. Planlagt tiltak er i samsvar med planen.

Generelle vilkår:

1. Løyvet fell vekk dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lenger tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9, 1. ledd.
2. Før du kan ta i bruk bygningen/tiltaket må du sende søknad om bruksløyve/ferdigattest, jf. pbl § 21-10.
3. Bygningen/ tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet gjeld.
4. Byggeløyvet inneberer ingen avgjersle om private forhold.
5. Tiltakshavar må sjølv sjå til at arbeidet ikkje kjem i strid med pbl, TEK17, kommunen sine vedtekter, reguleringsplan m/føresegner, eller anna regelverk.
6. Ingen delar av bygningen skal krysse nabogrensa.

Kommunen gjer merksam på at alle opplysningar til bygningar vert ført i matrikkelen.

Klage- og innsynsrett

Dette brevet er eit enkeltvedtak som du kan klage på i samsvar med forvaltningslova sine reglar. Fristen for å klage er 3 veker frå du fekk brevet. Du skriv klaga som eit eige brev og sender det til kommunen. Kommunen handsamar klaga. Om klagen ikkje vert tatt til følgje sender vi den til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. [For meir informasjon om din klagerett sjå heimesida vår.](#)

Du har rett til innsyn og gjere deg kjend med saka sine dokument etter forvaltningslova. [For meir informasjon om din innsynsrett sjå heimesida vår.](#)

Med helsing

Odd Harry Strømsli
einingsleiar

Ida-Kristine Mehammer
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Mottakarar:



Sunnfjord kommune

Areal- og byggesak

Ina Hansen
Årsetvegen 15
6847 VASSENDEN

Vår ref.:
25/8196-10

Dykkar ref.:

Saksbehandlar:
Ida-Kristine Mehammer

Dato:
04.12.2025

Vedtak om ferdigattest for bruksendring på gbnr. 360/34

Tiltak: Bruksendring
Byggeplass: gbnr. 360/34
Tiltakshavar: Ina Hansen

Adresse: Årsetvegen 15

Det er tidlegare gjeve følgjande løyve:
Vedtak om eitt-stegs søknadsbehandling

Søk.dato:	Vedtaksdato:
19.11.2025	02.12.2025

Vedtak om ferdigattest for tiltak etter pbl § 20-1:

Søknaden stadfestar at tiltaket tilfredsstillar krava til ferdigattest, og det er levert tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen til eigaren av byggverket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Kommunen finn at det er levert naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling for tiltaket i samsvar med lov og forskrift, SAK10 kapittel 8.

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om ferdigattest datert 03.12.2025 og vedlagt dokumentasjon:

☒ Det er opplyst om energiforsyning og varmemfordeling

Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattest er skriven på bakgrunn av mottatt dokumentasjon ved søknad. Kommunen kan gjere tilsyn inntil 5 år etter ferdigattest, sjå pbl § 25-2 andre ledd. Byggverket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring av byggverk krev særskilt søknad og løyve etter pbl § 20-1 bokstav d.

Klage- og innsynsrett

Dette brevet er eit enkeltvedtak som du kan klage på i samsvar med forvaltningslova sine reglar. Fristen for å klage er 3 veker frå du fekk brevet. Du skriv klaga som eit eige brev og sender det til kommunen. Kommunen handsamar klaga. Om klagen ikkje vert tatt til følgje sender vi den til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. [For meir informasjon om din klagerett sjå heimesida vår.](#)

Du har rett til innsyn og gjere deg kjend med saka sine dokument etter forvaltningslova. [For meir informasjon om din innsynsrett sjå heimesida vår.](#)

Med helsing

Odd Harry Strømsli
einingsleiar

Ida-Kristine Mehammer
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Mottakarar:



Sunnfjord kommune

Adresse: Pb 338 6802 Førde

Telefon: 57 72 20 00

E-post: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato

: 16.10.2025

Bruksløyve/ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	360	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Årsetvegen 15, 6847 VASSENDEN								

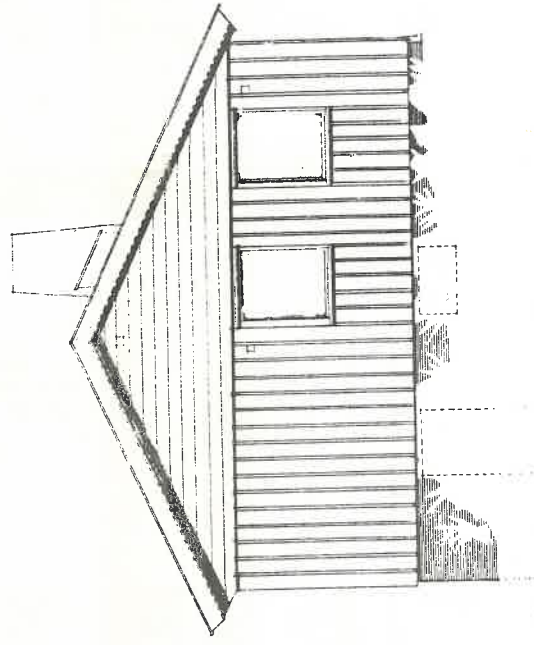
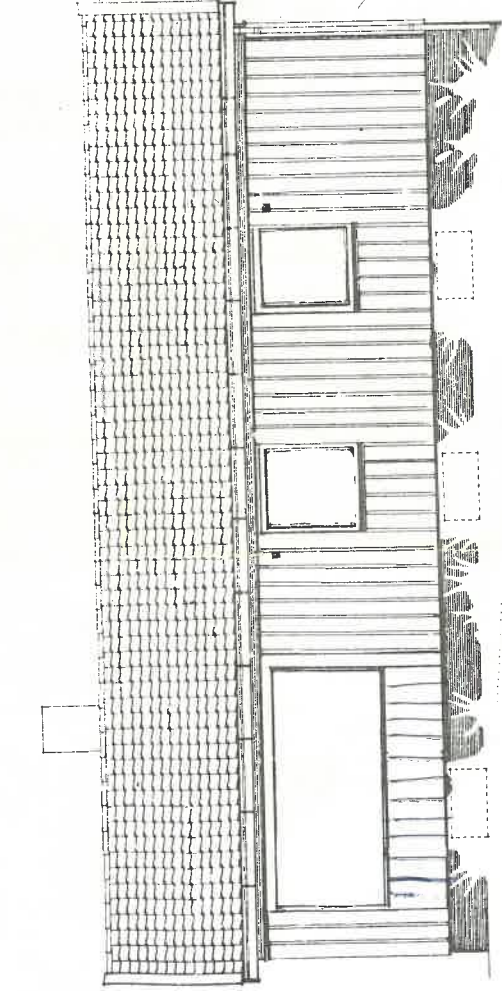
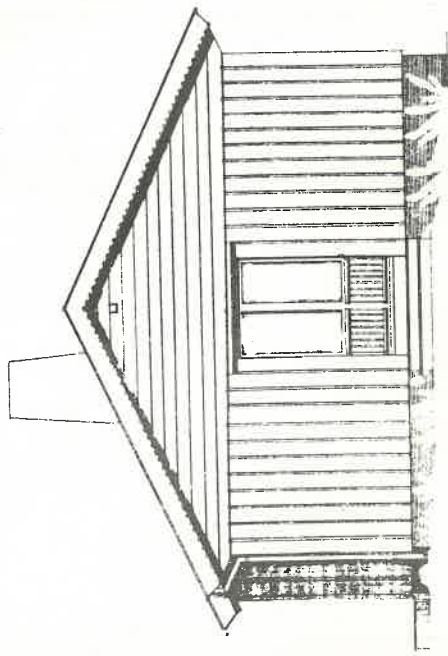
Informasjon om bruksløyve-ferdigattest

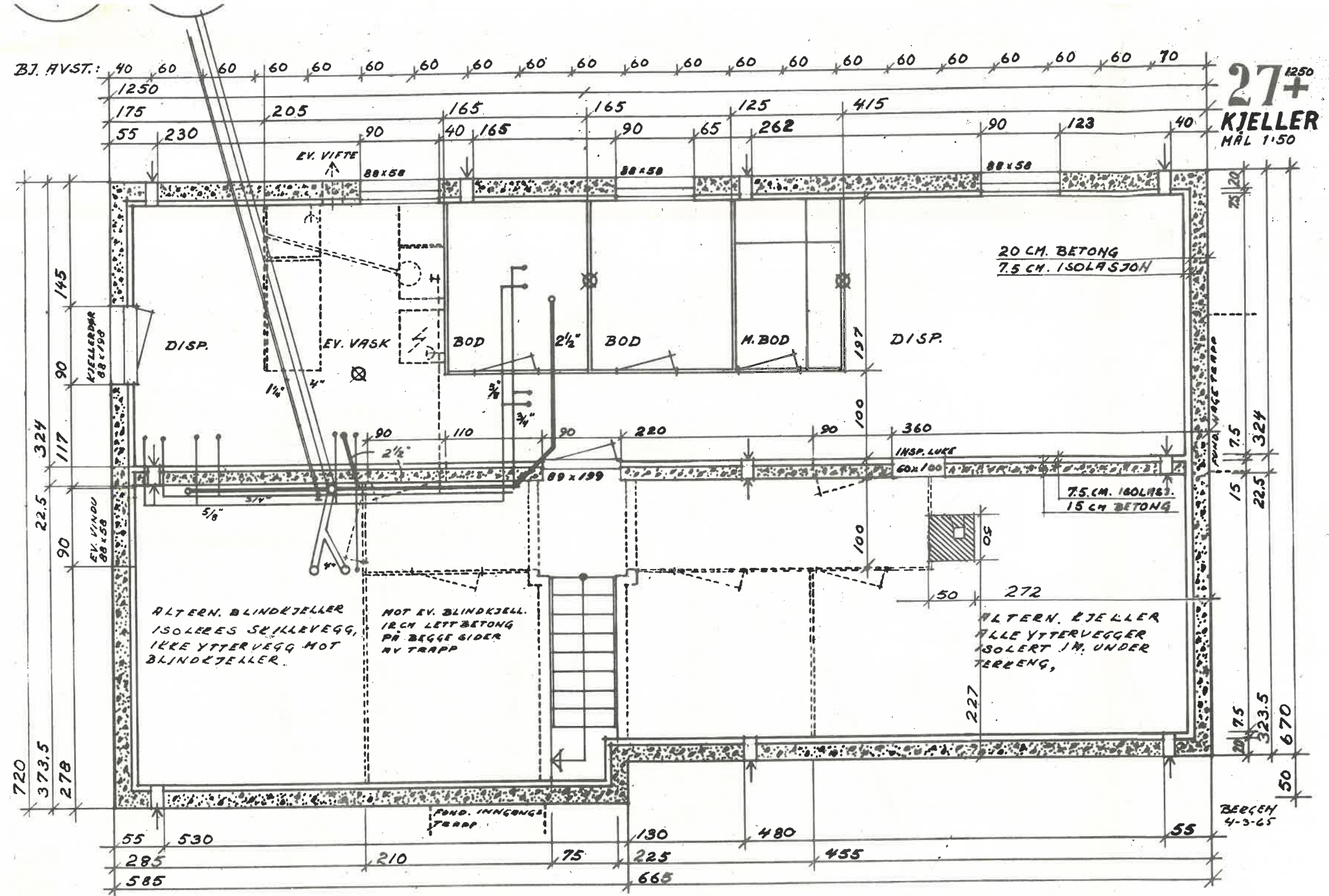
Det føreligg ikkje bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv.

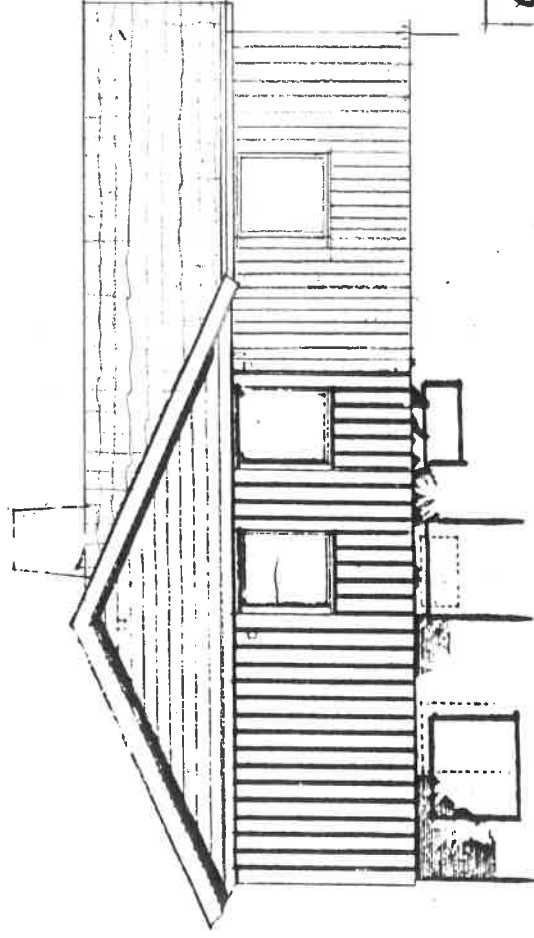
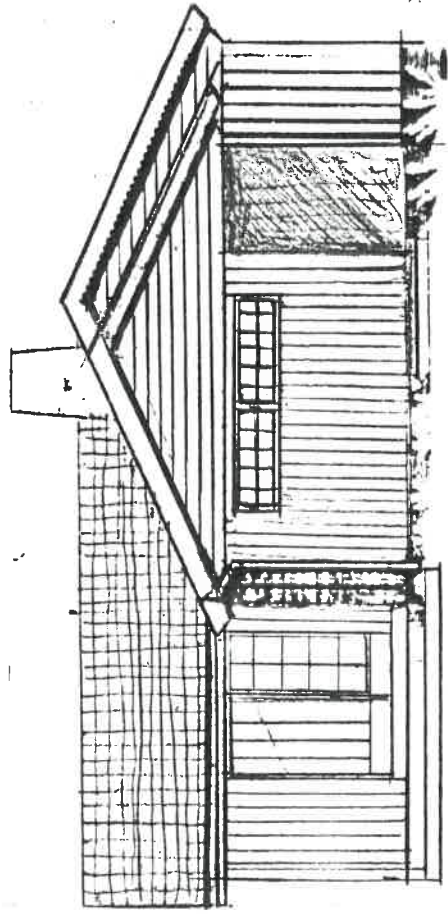


ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.







12489PH

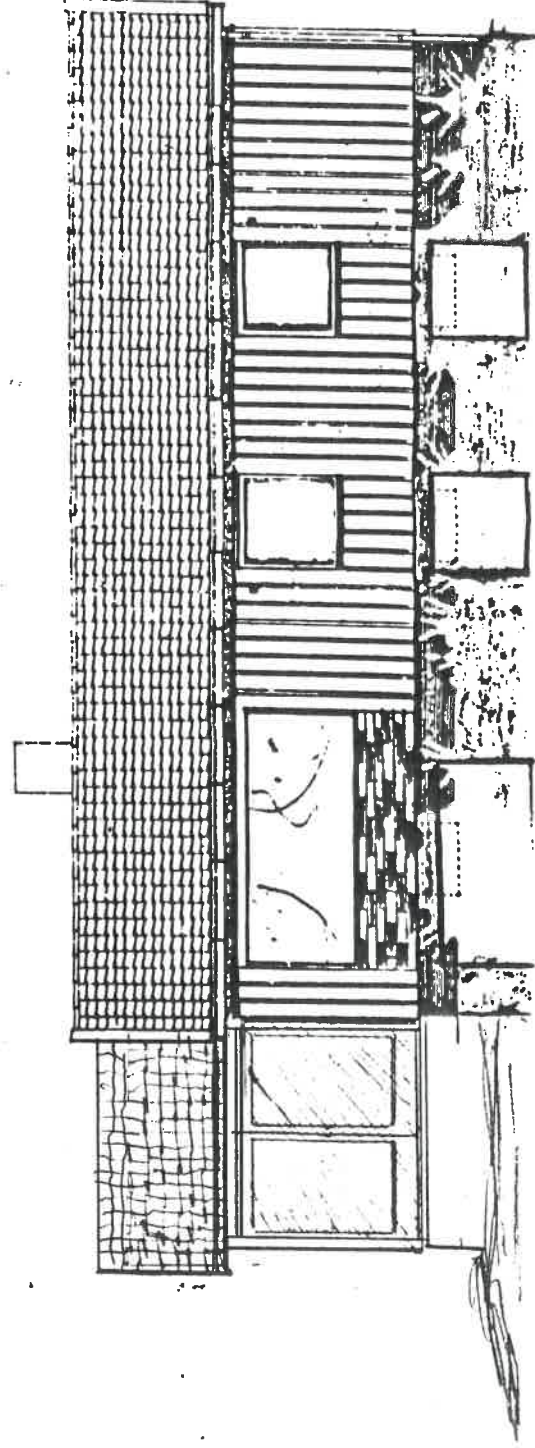
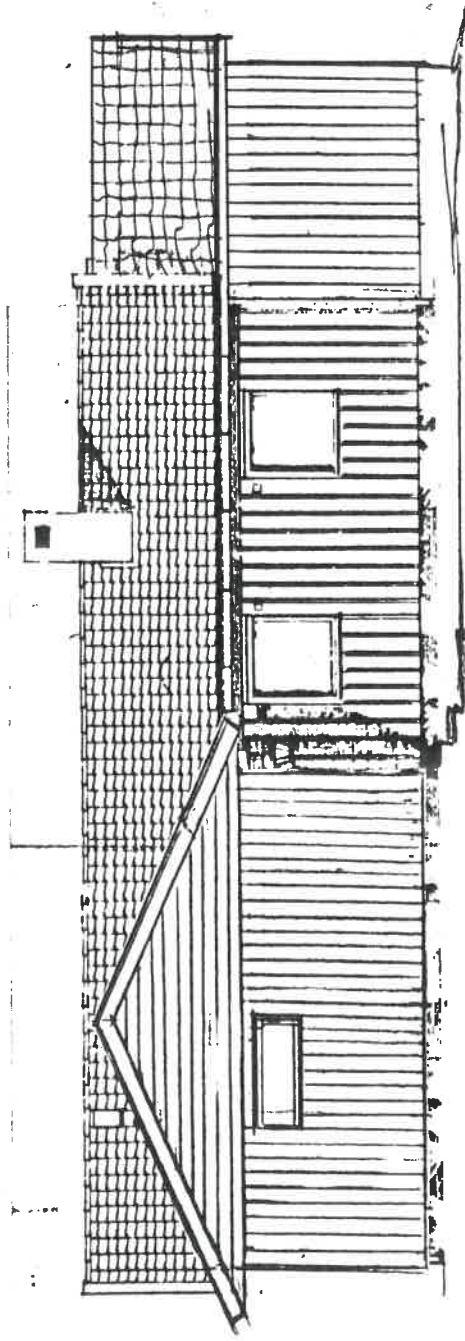
OITAR ARSET

TILBYGG TIL BUSTADHUS

FASADER

DATO 6.3.84

K.A. Korr. 16.3



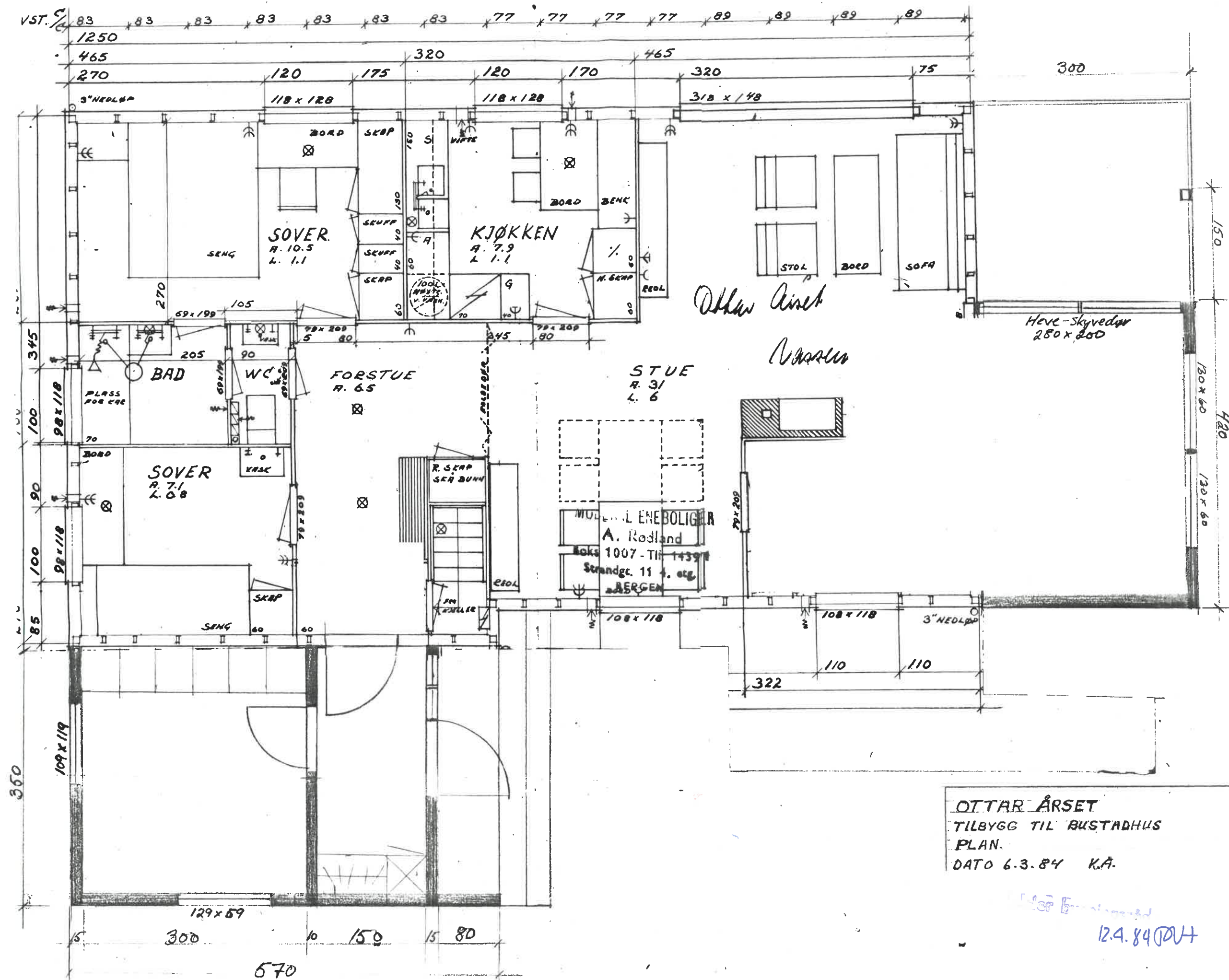
124.84DH

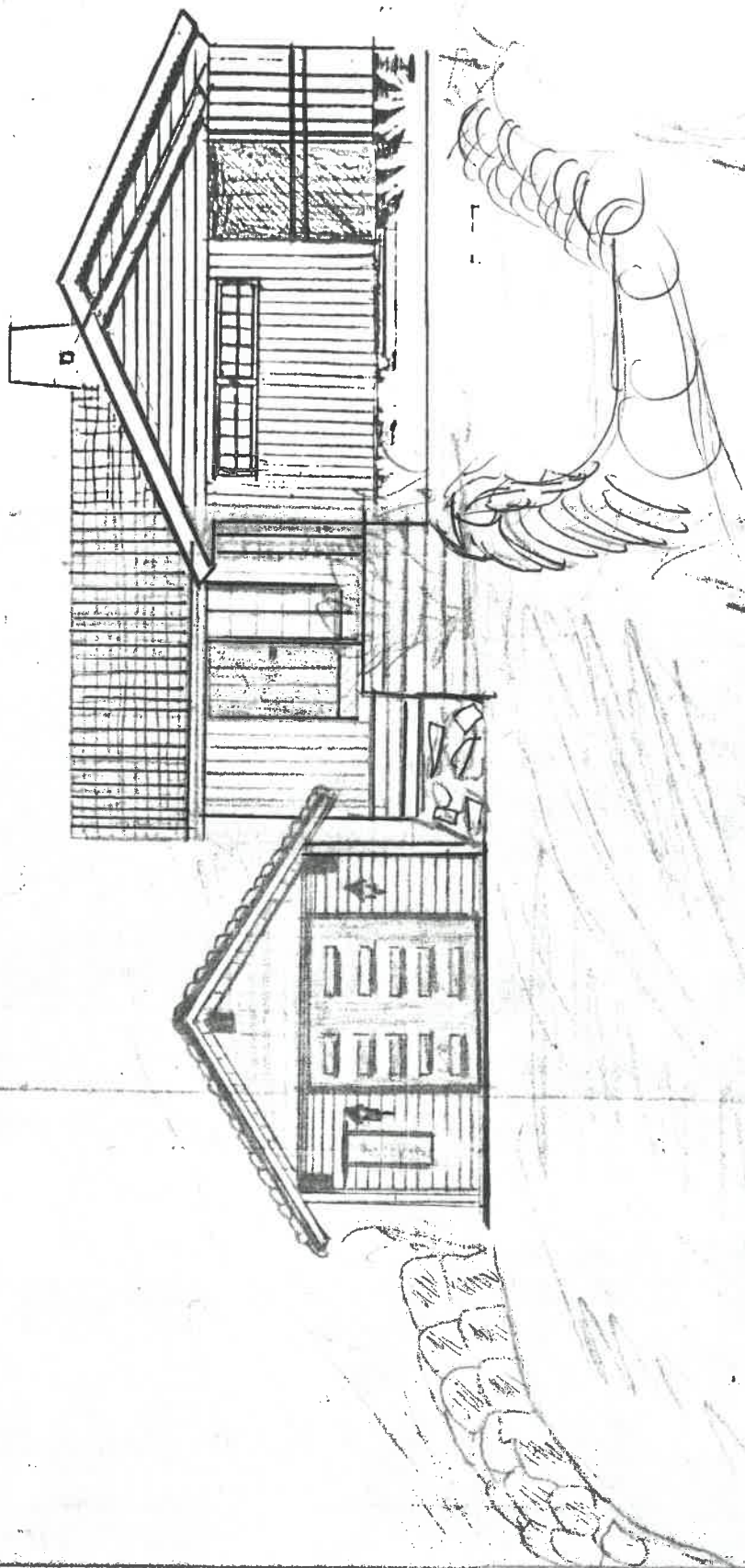
OTTAR ÅRSET

TILBYGG TIL BUKSTADHUS

FASADER

DATO 6.3.84. K.A. Korn. 16.3.





12/10/90
Gorklen
Jølster by

OTTAR ÅRSET
GARASJE
FASADE

DATO 14.05.90

Årset

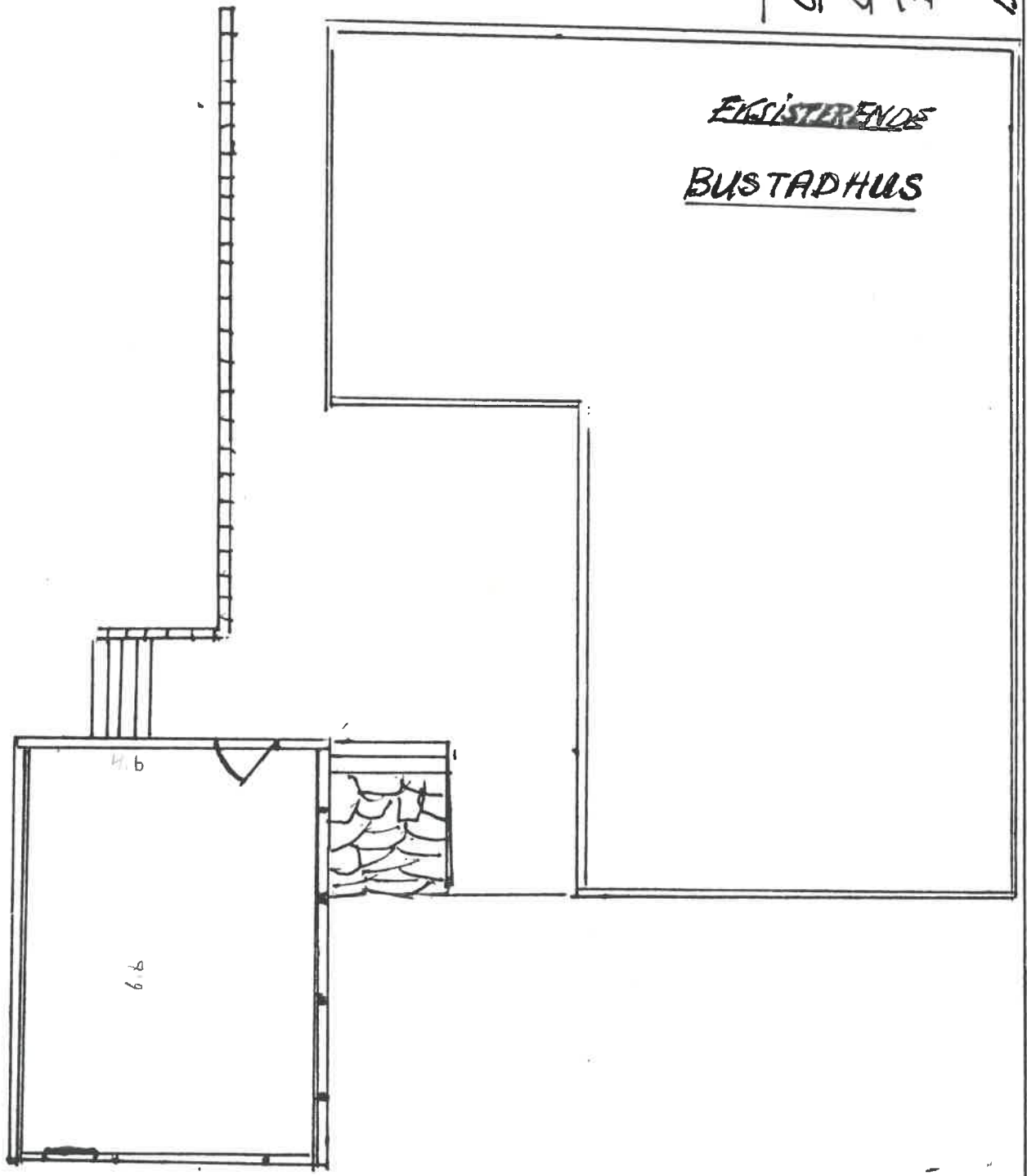
14/9-90
14/9

OTTAR ÅRSET

GARASJE

PLAN MÅL 1:100

DATO 14.05.90 Øhm



Føresegner og retningslinjer



Sunnfjord
kommune



Vedlegg 3

Kommuneplanen sin arealdel 2024–2035
- vedtatt i kommunestyret 20. juni 2024

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	Føresegnssområder	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 tilknytning. 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 avkøyrslar og kryss til byggeområda stettar gjeldande krav i handbok N100. Eventuelle etableringar av nye kryss og avkøyrslar 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 høgspenteleidningar 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 etasjer.
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 eget 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 leggst 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 føreseigner 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 grønne 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 leggjast 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. Minimumshøgde 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 bosscontainerar 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 leggjast 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 heilagdagane, 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 tømning.
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 naudsente trafikkanalyser og rekkjefølgjekrav. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikantar må også omfatte vegnett i eksisterande bustadområde som vert rørt av utbygginga. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikantar 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 verdier (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 grenseverdier 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 byggjeprojektet. 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 særst 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 tilretteleggingAktsemdsplikta 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 soldigram 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 m² og BYA=260 m² 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 m².
 - e) Garasje/uthus kan vere inntil 70 m² BYA/BRA, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgde 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 m² BYA/BRA bli plassert inntil 1,5 meter målt frå takutstikk frå næraste eigedomsgrense/føremålsgrænse 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 m². 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 planløyving 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 byggehøgde 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 leggjast 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 $BYA/BRA=200 \text{ m}^2$. 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 gesimshøgde 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 tomte 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/vegsserviceanlegg, bilbutikkar og verkstad, storhandelskonsept 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 tilkomst 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. Minimumshøgde 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 uteoppholdsareal og parkar i sentrum, omtala i kap. 6 i planomtalen, bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
 - c) Forslag til plassering av parkeringsløyser 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 Brulandsvollene som har eigne reglar, jf. 4.4 pt.2.
2. Innanfor forretningsområde Storhandelspark Brulandsvollene 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 forretninger

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

- daglegvarer
- byggevarer
- møblar og interiør
- planter
- kvite-/ brunevarer
- 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.

Brulandsvellingene kan berre utvidast austover når fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellingene 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. Området T1 skal elles nyttast til beite i beitesesongen.

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. Tilknytning 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 verksemdar 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, syklende 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. Undersøkingssområdet 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 utløyer 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 friluftsbuk.

4.10 Andre typar bygningar og anlegg

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

4.11 Uteoppfallsareal

1. Føremålet omfattar leikeplass, møteplass, gardsplass/byrom og anna uteoppfallsareal. Krav til utforming er fastsett i norm for uteoppfallsareal 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 Brulandsvollene, jf. 4.4.2. I tillegg vert det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
 - Bilbutikk, bilverkstad og liknande.
 - Lett industri – t.d. bakeri, trevare osv.
 - 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 avkøyrslar 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 tilførd 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 leggst til rette for ålment bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.
2. Før det vert gjeve løyve til søknadspliktige tiltak, jf. § 20-1 i 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 gardstilknytt 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 byggjegrænse vassdrag, er det tillate å føre opp bygningar og anlegg som er naudsynt for landbruksdrifta, dersom det vert plassert i nær tilknytning 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 gesimshøgde skal ikkje overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasserast i tilknytning til eksisterande naust.
5. Ingen tiltak skal kome i konflikt med natur- og friluftssinteresser, 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 gesimshøgde 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 landbruksnyttan vurderast etter rettleiar Garden som ressurs (LMD 07/2017).
 - b) Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar skal form, storleik, materialbruk, vindaug, 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 føreseigner 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 føreseigner:
 - 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 skjemmaende 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 gesimshøgde 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 gesimshøgde 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 føreseigna 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 nærføringsulempar i høve aktiv landbruksdrift
 - d) Trafikktryggleikssyn 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 leggjast opp til bruk av eksisterande avkøyrslar 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 Gløppenvassdraget (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 byggjegrænse 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 byggjegrænsa 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 bølgedempingar 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 Drikkevatt

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 byggjegrænse, 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, støyzone, faresone

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

H110_1-23	Sikringssone for drikkevassskjelde – jf. § 5.6.6
H120_1-6	Område for grunnvassforsyning
H130_1-4	Sikringssone flyplass
H190	Andre sikringssoner – fjernvarmetraseen
H210/H220/H290	Støyzone
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 område skred 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 høgspontanlegg
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 drikkevassskjelde (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 hovudrørtraseen 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 støyzone (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 lydtryknivå. 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	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAS} \leq 80$ 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 $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ 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	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- 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.
- 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

- I infrastruktursone H410_1 Førdslia, er sett av areal for to vegløyser for framtidig byggeområde i Førdslia, markert med infrastruktursone i plankartet. Det må i reguleringsplan sikrast at gode og viktige ferdsselsstiar som kryssar ny veg, skal kryssast planfritt.
 - 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 Førdsli. Frå Falkenstein til Førdsli skal vegen ha funksjon som «naudveg», og primært fungere som veg for gåande og syklende.
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, tilknytning. Ved vurdering om tiltaket er miljømessig betre skal byggets livsløp 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 dekkja 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 tilknytning 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 friluftslivsområde
H530_7	Flugestølen
H530_8	Skaraly dagsturhytte
H530_9	Steinkorshytta dagsturhytte
H530_10	Gytta dagsturhytte
H530_11	Fjellro dagsturhytte

- 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.
- Vedlikehald av eksisterande tilretteleggingstiltak treng ikkje løyve. Tiltak er søknadspliktig om vedlikehald endrar eller legg til rette for andre type aktivitetar.
- 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
------	------------------------

- Omsynssone H560_1-157 Naturtypar på land
- Omsynssone H560_200-214 Hole eiker
- Omsynssone H560_300-310 Naturtypar i sjø
- Omsynssone H560_400 Myrområder
- Omsynssone H560_500 Anadrom elvestrekning
- Omsynssone H560_510 – 512 Verna vassdrag
- Omsynssone H560_550 Elvemusling
- 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
------	--

- 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 syklende 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 leggast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.
- 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.
- g. Verneverdige einskild bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og sett i stand.
- h. Alle planlagde enkelttiltak og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal leggast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via Vestland fylkeskommune.
- i. For listeførte kyrkjer skal det leggast 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 følger 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 høgspenningslinjene.

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, Halbrendssøyra, Brulandsvollene, 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 Føresegnssområder

1. Føresegnssområde #1 Førde sentrum
Innanfor føresegnssområdet 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. Føresegnssområde #10 Kyrkje
Alle tiltak innan for 60 meter sona til kyrkja skal leggest fram for kulturminne - styresmaktene til uttale, jf. kyrkjerundskriv T - 3/2000. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 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. Føresegnssområde #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 Utbyggingsavtaler

1. Vedtaket gjeld heile kommune når ein eller fleire av føresetnadene for avtaleinngåing er oppfylt.
2. Utbyggingsavtaler 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 utbyggingsavtaler er særleg aktuelt ved oppfylling av rekkefølgjekrav om etablering av offentlig 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 offentlig infrastruktur og tiltak. Der partane i utbyggingsavtalen ser det ønskeleg, eller nødvendig, kan det likevel avtalast at utbyggjar skal vere byggherre for slike infrastrukturtiltak
6. Utbyggingsavtaler 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 utbyggjar skal få frådrag for meirverdiavgift. I slike tilfelle kan utbyggjar og kommunen inngå justeringsavtale etter gjeldande regelverk for meirverdiavgift.
8. I utgangspunktet treng ikkje utbyggjar 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 kostnader. I slike tilfelle er hovudregelen at kommunen skal ha ein påkravsgaranti frå bank eller annan finansinstitusjon.
9. Retningslinjene erstattar tidlegare føreseieleleg vedtak.



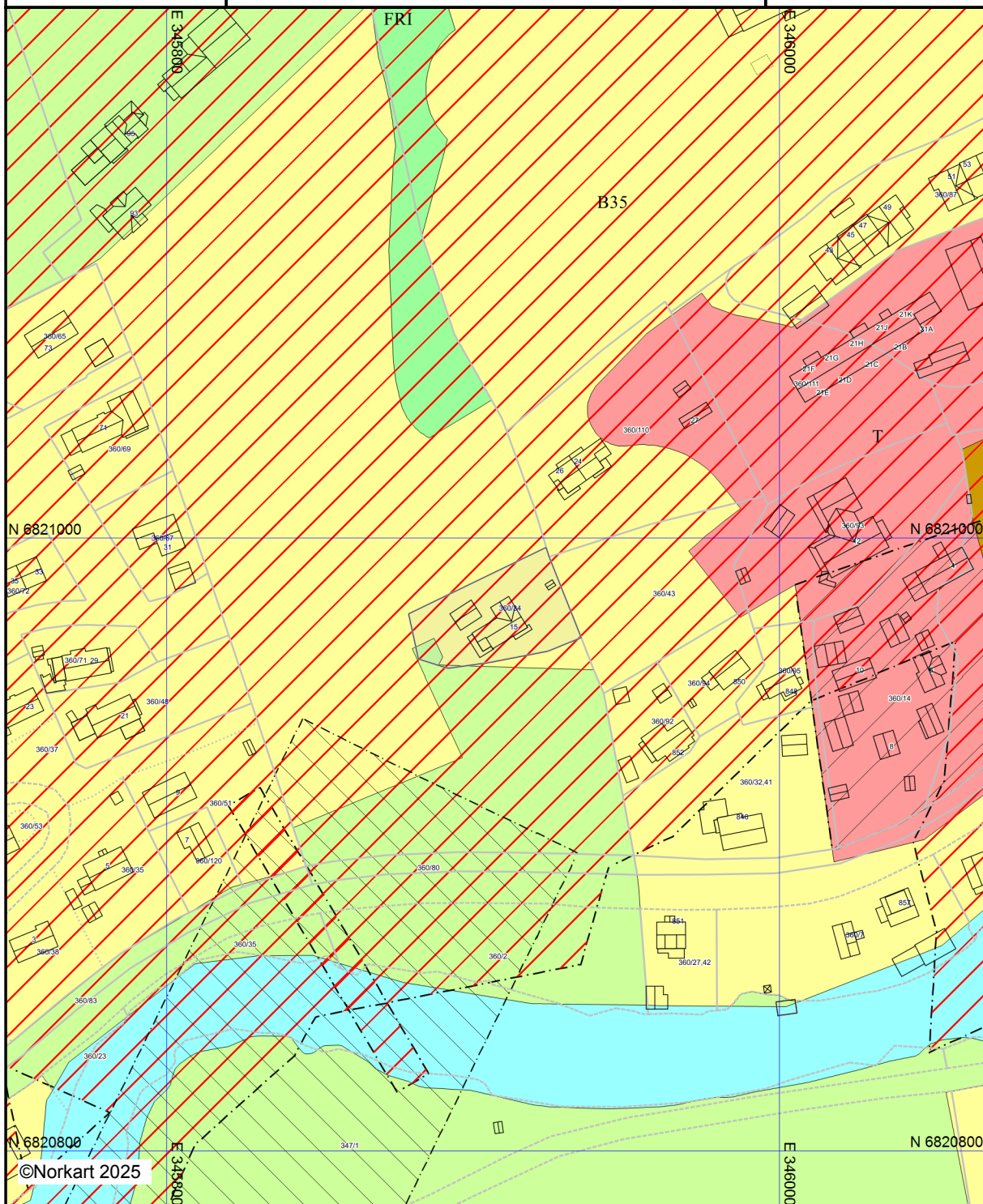
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 360/34
Adresse: Årsetvegen 15
Utskriftsdato: 15.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	360	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Årsetvegen 15, 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/5898/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_juni%202024.pdf		
Delarealer	Delareal	19 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_3	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	816 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal	55 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF
Delareal	1 293 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B35
Delareal	1 329 m ²
KPHensynsonenavn	H310_4
KPFare	Ras- og skredfare

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	14312008002
Navn	Årset
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/6101/14312008002_%c3%85rset_F%c3%b8resegner_Mindre%20endring_221024.pdf

Delarealer	Delareal	40 m ²
	Formål	Friområde
	Delareal	25 m ²
	Formål	Turveg
	Delareal	1 237 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	21 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Delareal	24 m ²
	Formål	Friområde
	Feltnavn	Felles



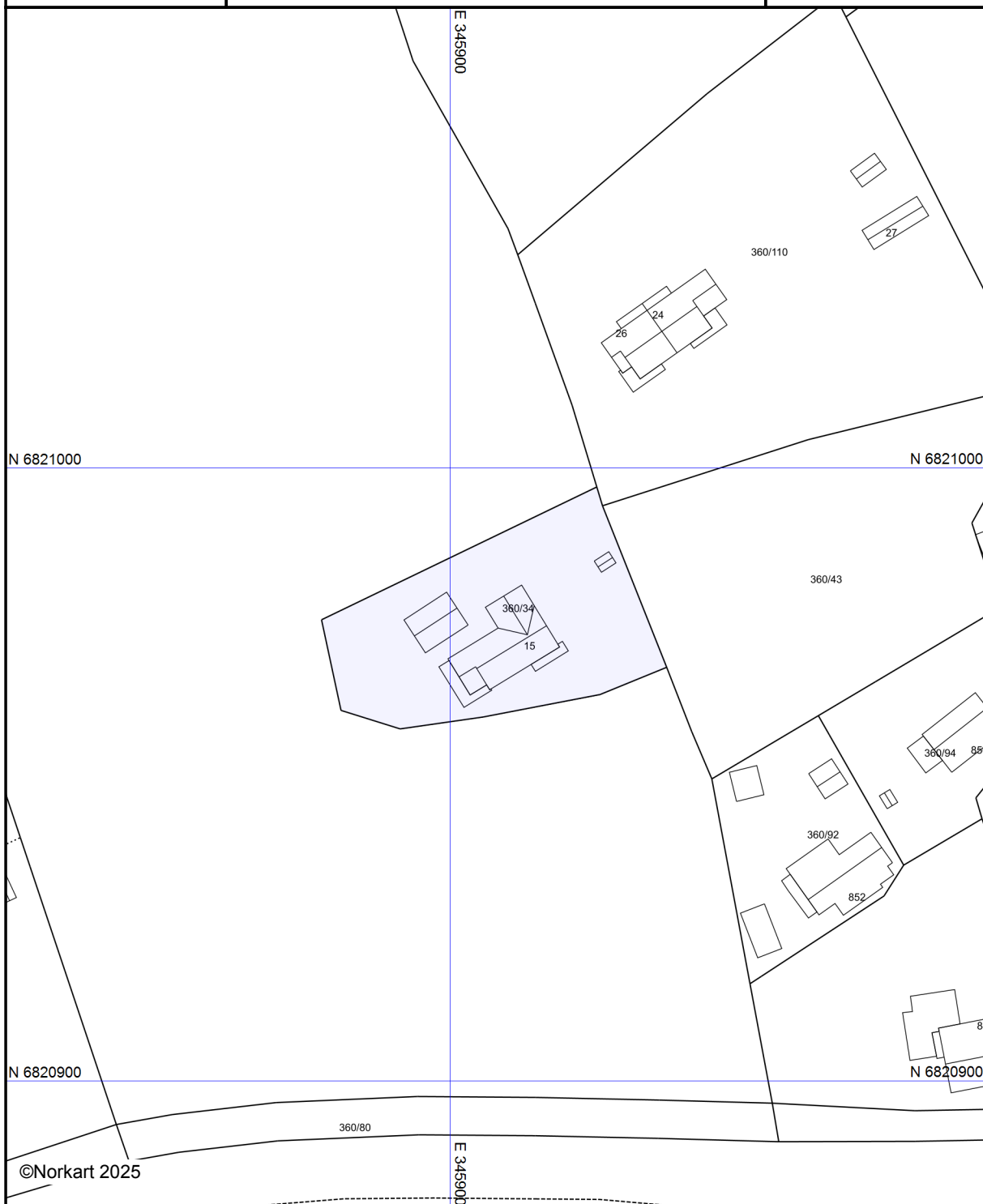
Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 360/34
Adresse: Årsetvegen 15
Utskriftsdato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsføresegner for Årset – Jølster Kommune

Området er regulert til følgjande føremål etter § 12-5:

Bygning og anlegg:	Område B1 frittliggjande bustader Område B2 – tomanns bustader Område B3 – rekkjehus / lave blokker/terassehus Område B4 -offentleg tenesteyting Område B5 – uteopphaldsareal (leikeplass)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Køyreveg Anna vegggrunn Gangveg
Grønnstruktur	Naturområder/friområde
LNF	Vern av kulturminne

§ 1. Bygning og anlegg

1.0 Generelt

Før iverksetting av tiltak i høve til reguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av dei råka automatisk freda kulturminnet, eit område med busetjingsspor og dyrkingsspor, id 134684 i planområdet. Det skal takast kontakt med Sogn og Fjordane Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

1.1 B1

A: Maksimal tomteutnytting for frittliggjande einebustader er $BYA = 25\%$. BYA er rekna som byggjeareal i prosent av heile tomta/delfeltet samla. Ved fleire bu eininga på same tomt kan det tilleggast 2 % BYA pr. ekstra eining for inntil 2 ekstra eininga. Det er her ikkje mogleg å dele eller seksjonere tomtene.

B: Bygningane skal ha pulttak eller saltak – el. liknande form for skråtak – med takvinkel opp til 7° eller mellom 22° og 35° . Møneretning skal vere parallell med lengeretninga på bygningen si hovudform.

C: Mønehøgda skal vere maks. 8 m og gesimshøgda maks 6,5 m over gjennomsnitt terreng rundt bygningen jfr. TEK.

1.01 B2

A: Maksimal tomteutnytting for tomannsbustad er BYA = 30%. BYA er rekna som byggjeareal i prosent av heile tomta/delfeltet samla.

B: Bygningane skal ha pulttak eller saltak – el. liknande form for skråtak – med takvinkel opp til 7° eller mellom 22 ° og 35 °. Møneretning skal vere parallell med lengeretninga på bygningen si hovudform.

C: Mønehøgda skal vere maks. 8 m og gesimshøgda maks 6,5 m over gjennomsnitt terreng rundt bygningen jfr. TEK.

1.03 B3

A: Maksimal tomteutnytting for tett/ låg er BYA = 35%. BYA er rekna som byggjeareal i prosent av heile tomta/delfeltet samla. Ved fleire bu eininga på same tomt kan det tilleggast 2 % BYA pr. ekstra eining for inntil 3 ekstra einingar.

B: Bygningane skal ha pulttak eller saltak – el. liknande form for skråtak – med takvinkel opp til 7° eller mellom 22 ° og 35 °. Møneretning skal vere parallell med lengeretninga på bygningen si hovudform.

C: Mønehøgda skal vere maks. 8 m og gesimshøgda maks 6,5 m over gjennomsnitt terreng rundt bygningen jfr. TEK.

D: Her skal det utarbeide ein utbyggingsplan for heile tomta, som skal godkjennast av kommunen. Desse skal også vise snuplass for området.

1.04

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

1.05

Plankartet inneheld i hovudsak nye tomter, men og ei stadfesting av eksisterande bygg. For nybygg, utviding eller tilbygg gjeld byggjegrænse på minimum 4 m. mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, inntil 1 m frå nabogrense og 5 m frå midtlinje veg.

1.06

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

1.7 Parkering, garasje og biloppstilling for områda B-B3

I områder for frittliggande småhus skal det setjast av plass for oppstilling av min. 1,5 bil for kvar bu eining. 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 høgda 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.

Garasje skal plasserast slik at biloppstillinga kan skje framføre den.

Garasjar grava inn i terreng vert lønna med halvert utrekna utnytting.

I område B3, konsentrert småhus kan garasjar og oppstillingsplassar utførast som fellesanlegg, med ein garasje plass og ein oppstillingsplass for kvar bu eining.

1.8 B4 Offentleg tenesteyting

Området består av utkanten av eit eksisterande anlegg for offentleg tenesteyting. Området kan byggast ut med inn til to ein-persons bustader, type minihus/hardhus. Minihus/hardhus skal vere på maks. 40m². Etter plassering av minihus skal området settast i stand på ein tiltalande måte. Dersom minihus vert fjerna skal området tilbakeførast til opphavsleg tilstand.

1.9 B5 Uteoppfallsareal (leikeplass)

Felles leikeplass skal vera ferdig planert før nye bustader innan det regulerede området vert tekne i bruk. Dette skal vere ein større områdeleikeplass og eit samlingspunkt. Her kan det oppførast leikeapparat, sandkassar, benkar og liknande.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1

Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med breidd og stigning som vist i planen og elles i samsvar med handbok 017.

Breidda på offentlege hovud køyreveggar 7,00 m. Byggegrense mot veg er 8,00 m. Garasjar kan tillast plassert nærmare veg, dersom dette ikkje reduserer siktilhøva. Andre offentlege køyreveggar har ei breidd på 4.00 m.

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

2.2 (Rekkefølgekrav)

Det må utarbeidast ein detaljplan/byggeplan for kryss mellom E39, og sekundær tilkomstveg (mellom gbnr. 60/3 og 60/29 i sentrum av Vassenden) til det nye bustadfeltet på Årset. Planen skal vere utarbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar i Statens vegvesen si handbok 017 med rettleiing i handbok 263. Planen skal vere godkjent av Statens vegvesen, og godkjend kryssløysing skal vere opparbeidd før/ evt. samstundes med at nye bustader innan planområdet kan takast i bruk. Detaljplanen for krysset skal innehalde nødvendig sone for friskt, og dette må innarbeidast ved komande revisjon av reguleringsplan for Vassenden nord.

2.3 (Rekkefølgekrav)

Det må dokumenterast at aktuell avkøyring i vest ved gbnr. 60/18 kan definerast som avkøyrsla og ikkje kryss. På same måte som for krysset i sentrum gjeld det at avkøyrsla evt. krysset skal opparbeidast i samsvar med gjeldande regelverk som går fram av Statens vegvesen sin vegnormalar (hb 017 og 263). Planane for avkøyrsla/krysset må vere godkjent av Statens vegvesen, og vere opparbeidd før/evt. samstundes med at nye bustader innan planområdet kan takast i bruk. Frisiktsoner skal inngå i detaljplan/byggeplan og må formelt innarbeidast i reguleringsplan ved komande regulering av området

§ 3 Grønnstruktur

3.1 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 opphavlege kvalitet. Steingardar og stiar er litt i forfall. Dei skal restaurerast og haldast vedlike.

§ 4 LNF

4.1 Skal skjøttast.

§ 6 FELLESEFØRESEGNER

6.1 Før utbygging skal ein teknisk detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys utarbeidast, og godkjennast av kommunen.

6.2 Straum-, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

6.3 Nødvendig friskt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga vert tekne i bruk.

6.4 I friskt sonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

6.5 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

6.6 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.

6.7 Det skal føreliggja ferdigattest/ sluttgodkjenning før området kan takast i bruk.

6.8 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Sist revidert: 02.11.10 av Anne-Grete Nøttingnes

Siste revidert: 22.10.2024 av Anniken Heggedal

- Endring føresegn 1.8; opna for å sette opp minihus.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 360, Bruksnr 34	Kommune:	4647 Sunnfjord
Adresse:		Grunnkrets:	404 Vassenden nord
Veiadresse:	Årsetvegen 15, gatenr 5184 6847 Vassenden	Valgkrets:	7 Vassenden
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7110201 Ålhus
		Tettsted:	5642 Vassenden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nordberg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.09.1966	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 348,0 kvm	Skyld:	0,01		
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	101285	Hansen Ina	1/2	Bosatt i Norge
		Årsetvegen 15, 6847 Vassenden		
Hjemmelshaver	310179	Haugsdal Nils Magnus	1/2	Bosatt i Norge
		Årsetvegen 15, 6847 Vassenden		

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	4647/360/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	13.06.2018	Avgiver	4647/360/34	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2018			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	19.09.2011	Avgiver	4647/360/2	-187,1
	Matrikkelført:	10.10.2011	Berørt	4647/360/110	0,0
			Mottaker	4647/360/34	187,2
Annen forretningstype	Forretning:	23.04.2010	Berørt	4647/360/2	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2010	Berørt	4647/360/34	0,0
			Berørt	4647/360/43	0,0
Feilretting	Forretning:	12.02.2009	Berørt	4647/360/2	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	4647/360/34	0,0
			Berørt	4647/360/43	0,0
			Berørt	4647/360/110	0,0
Feilretting	Forretning:	12.02.2009	Berørt	4647/360/2	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	4647/360/34	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	12.02.2009	Avgiver	4647/360/2	-36,1
	Matrikkelført:	12.02.2009	Mottaker	4647/360/34	36,1
			Mottaker	4647/360/43	0,0
			Mottaker	4647/360/110	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.09.1966	Avgiver	4647/360/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/360/34	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Årsetvegen 15	Bolig	194,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	01.08.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.08.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10001862			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			84,0		84,0				
H01	1		110,0		110,0				

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:		Rammetillatelse:	12.10.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1990
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.10.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10005027			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	360	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Årsetvegen 15, 6847 VASSENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
19	2790	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	113

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

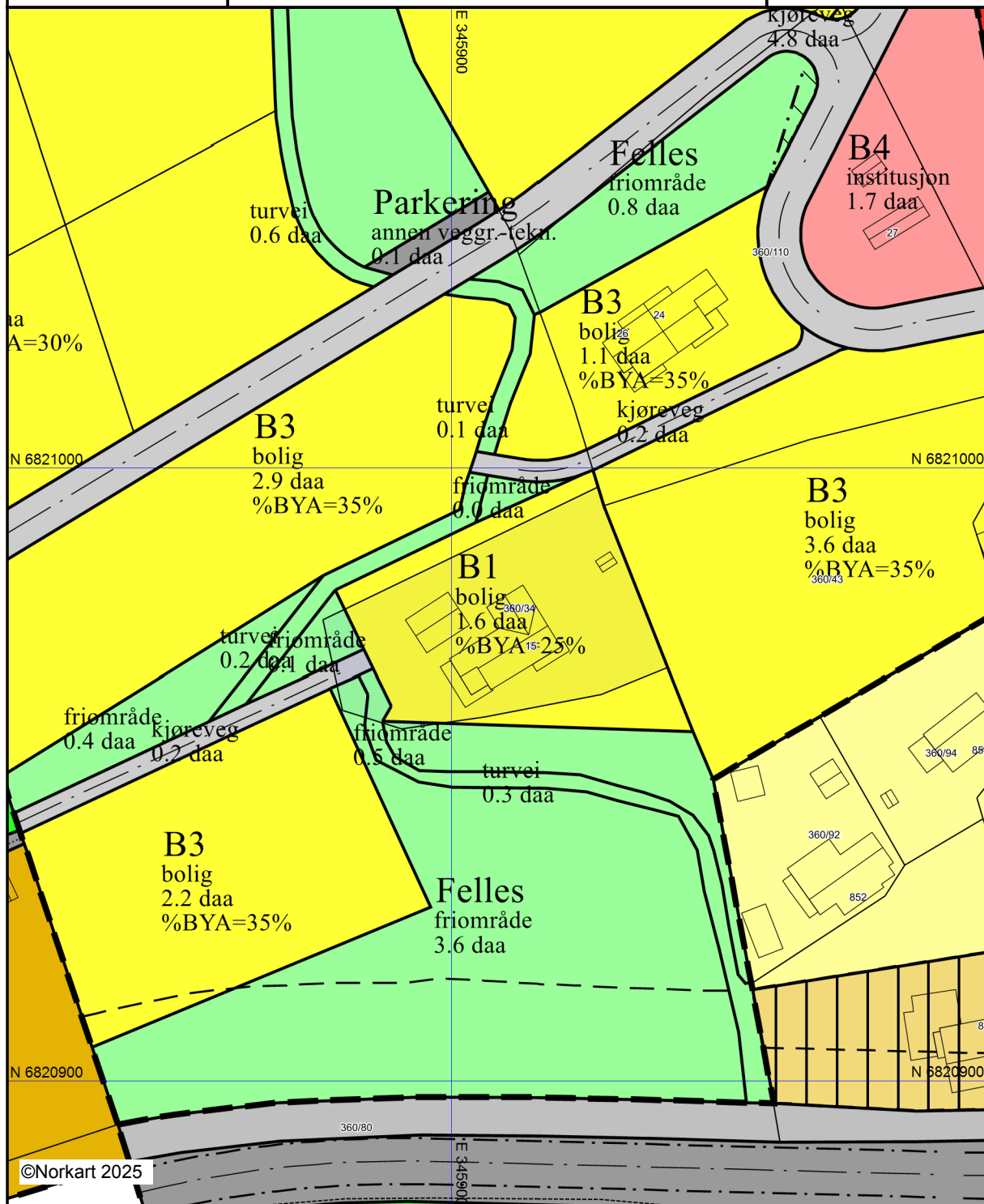


Reguleringsplankart

Eiendom: 360/34
Adresse: Årsetvegen 15
Utskriftsdato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Institusjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift radius



Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	360	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Årsetvegen 15, 6847 VASSENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 602,47 kr
Eiendomsskatt	3 900,00 kr
Feiing	1 159,00 kr
Vann	3 614,93 kr
Sum	14 276,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eigedomsskatt bustad	0%	1444800 prom	2.70	1/1	0 %	3 901,00 kr
Feiing årleg	0%	1 stk	842.00	1/1	0 %	842,00 kr
Branntilsyn 4. kvart år	0%	1 stk	389.00	1/1	0 %	389,00 kr
Vatn abb. bustad	15%	1 stk	1713.50	1/1	0 %	1 713,50 kr
A-konto vatn	15%	113 m3	12.58	1/1	0 %	1 421,65 kr
Avløp abb. bustad	15%	1 stk	2303.45	1/1	0 %	2 303,45 kr
A-konto avløp	15%	113 m3	24.15	1/1	0 %	2 728,95 kr
					Sum	13 299,55 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Sogn og Fjordane
6 SEP. 1966
Landbrukssekskap

Skyldskifte

DAGBOK NR. 02215
DAGBOKFØRT 28.9.66
SUNNFJORD
SØRENSKRIVAREMBETE

Laur dag den 27. august 1966 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Årsæter

gr.nr. 60 br. nr. 2 med skyld mark 1,48 i Jølster herad.

Moses M. Årseth har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eiedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som²⁾

Desse møtte:³⁾ Kjøperen Ottar Årset.

Eigaren av grn. 60, bnr. 7, Elias Kjelsnes var varsla men møtte ikkje.

Til formann vart vald Erling J. Gjesdal.

Opplysningar om den/dei part/partar av eiedomen som er fråskild:

1.⁴⁾ Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidde dekar — i alt 0,98 dekar.

2. Grensene⁵⁾ til den/dei fråskilde part/partar: Frå nedsett steinstikke ved grenselina mot grn. 60, bnr. 7 i sydaustre hjørne av den fråskilde part går den nye grenselina i vestleg leid, 47,- m. til nedsett vinkelstein, går her frå i nordleg leid, 19,- m. til nedsett steinstikke og vidare i austleg leid, 30,- m. til hoggen kors i stein ved den fyrstnemnde grenseline mot grn. 60, bnr. 7, her frå er denne lina grensa i sydleg leid, 40,- m. til fyrstnemnde steinstikke.

1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eiedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

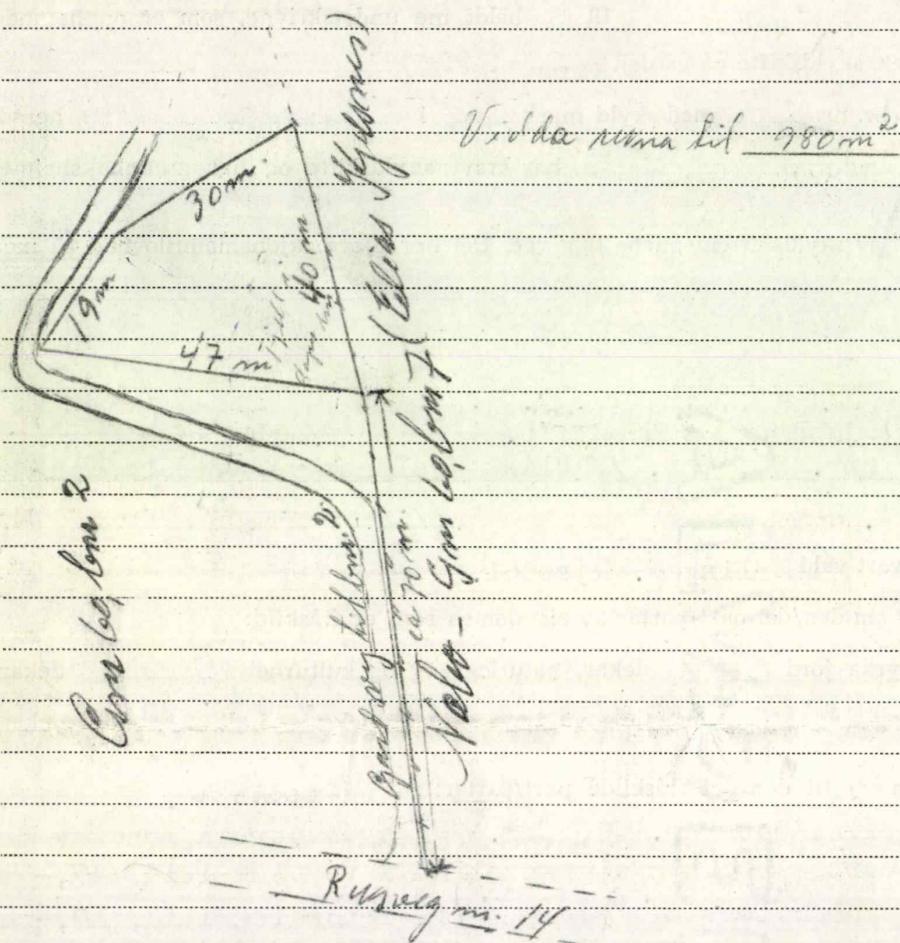
2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det utvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

4) Oppgave over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftelova).

5) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeiedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eiedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).



1. Er det jordbruk og skog på den eigedomen som vert skift? Ja.
2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet? Nei.
3. Har eigedomen som vert skift jordbruk, fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker? Ja.
4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet? Nei.

Dersom det vert svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lyt ein og svara på spørsmåla 5, 6 og 7.

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Meiner skyldskiftemennene etter det som ligg føre at den fråskilde parten vil verta nytta til dyrkingsjord eller byggjetuft, veg, tuft for industriverksemd eller anna liknande føremål? Byggetuft.

7. Eller vert eigedomen skift etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar :

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/~~dei~~ fråskilde part/partar er sett til mark 0,01

Hovudbruket har att ei skyld på mark 1,47.

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord Ca. 37 dekar, naturleg eng og kulturbeite Ca. 30 dekar, produktiv skog 1 dekar, anna vidde Ca. 30 dekar, i alt Ca. 67 dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ Nordberg.

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ Kjøparen.

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtiding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Kjøparen. skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Erling J. Grisdal, m. A. Lofving B. Amundsen

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta. (Jfr. lov frå 9. febr. 1923, nr. 2, § 21).

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskiftet, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til *Joklu* jordstyre.¹⁾

Fråsegn frå jordstyret :

*Parcellen er grunnland og like
skikka for dyrking. Ein kan ikkje
merke å merke til skyldskifte.*

Asne, den *2/9* 19*66*.
Tone S. Røfving
formann sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret :

Delinga er godkjend.

**Sogn og Fjordane
landbruksselskap, Førde**

T. Pettersen, den *16/9* 19*66*.
Olav Brakke
formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19.....

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. *60* br.nr. *34*.

For tinglysing kr.....

¹⁾ Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.

Stempel nr. 15.-



Skøyte.

Underskrevne, Moses M. Årset, skøyter og let over til sonesonen min, Ottar M. Årset, eigedomen min Nordberg, gnr. 60, bnr. i Jølster herad.

Gnr 60, bnr. har desse rettar på gnr. 60, bnr 2 :

1. Rett til å grave brunn og legge vassleiding på bnr. 2 for å få turvande vatn til eigedomen.
2. Vegrett frå riksvegen over bnr. 2 fram til bnr. , denne vegen skal gå etter og saman med bnr. 2 sin gardsveg. Bnr. skal svare 50 % av kostnader til vedlikehald og utbetring av vegen. Denne delingsprosent skal endrast dersom det vert fleire brukarar i vegen, slik at kvar brukar tek like stor del.

Eigaren av bnr. skal halde gjerde kring den del av eigedomen som grønsar til bnr. 2.

Eigedomen vert overdrøgen utan vederlag. Av omsyn til stempelskatt og tinglysing vert verdien sett til kr. 1.500,- eittusenfemhundrad kroner.

Ottar M. Årset ber kostnaden med dette skøyte.

Vassenden i Jølster, 26. september 1966.

Moses M. Årset

Vi vitnar at Moses M. Årset har skreve under dette skøyte medan vi var til stades og at han er over 21 år.

Erling F. Gjerdal J. E. Gjerdal

Dok. er tinglyst på bnr. 34.

Melding til tinglysing



Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
 Det er ført med bruksliffelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601153066
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
963923600	JØLSTER KOMMUNE	6843 SKEI I JØLSTER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
230771	ÅRSET MORTEN AGNAR		ÅRSET, 6847 VASSENDEN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1431	60	2	-187.1	Hjemmelshaver	ÅRSET MORTEN AGNAR	ÅRSET, 6847 VASSENDEN			1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1431	60	34	187.2	Hjemmelshaver	SUNDE KARL IVAR	6847 VASSENDEN			1 / 1

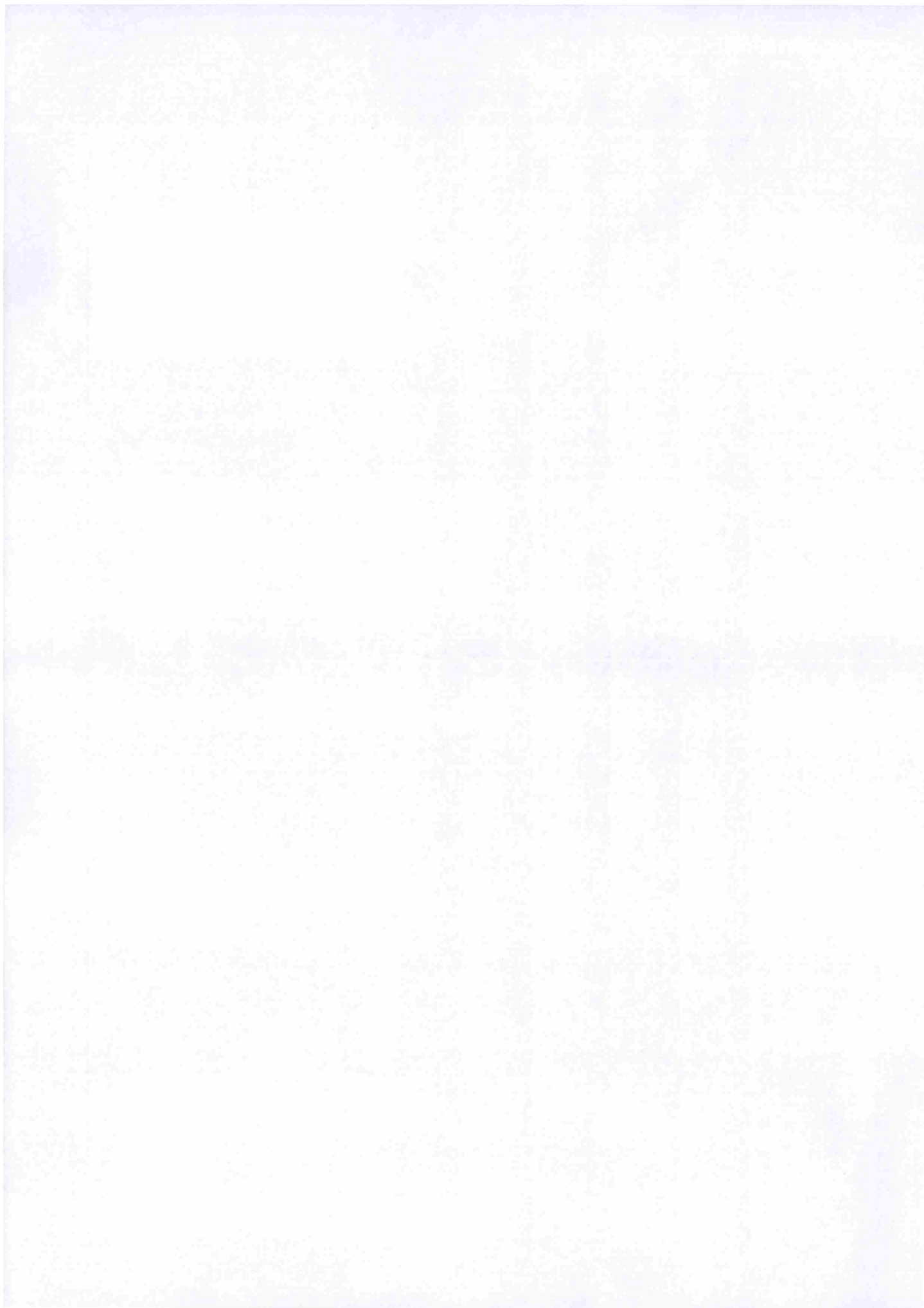
Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 470729 Tinglyst: 14.06.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 1431	Kommunenavn JØLSTER	Gnr. 60	Bnr. 2
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 1431	Kommunenavn JØLSTER	Gnr. 60	Bnr. 34
Oppgi arealet/volumets størrelse i m ² /m ³ 187,1 m ²				
Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis:				Størrelse ideell andel:
Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd				
Bruk av areal/volum: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet				

2. Kjøpesum	
Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet kr 22452,-	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet	

3. Avgiftsgrunnlag	
Oppgi arealet/volumets markedsverdi kr	

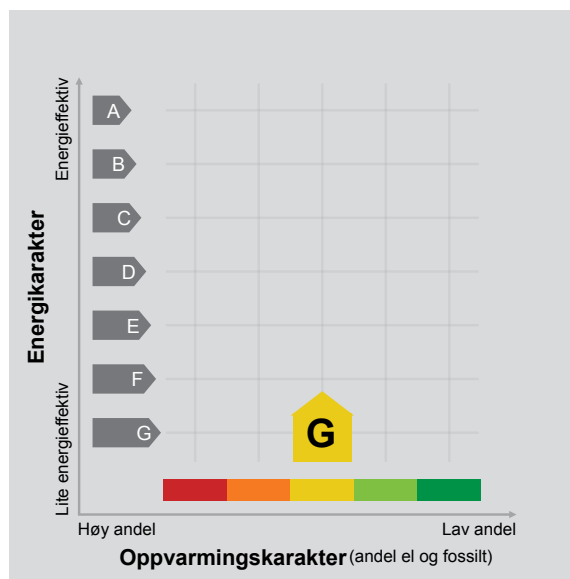
Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.
5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
Dato 25/4-12	Sted Vassenden	
Fødselsnr./org.nr. 230771/ 881882612	Grunneiers underskrift Morten Arset	Gjentas med blokkbokstaver Morten Arset
Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato 25/4-12	Ektefelles/registrert partners underskrift Kari Anne G. Arset	Gjentas med blokkbokstaver Kari Anne G. Arset
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift Torid Grimeid	Gjentas med blokkbokstaver TORID GRIMEID	
Adresse		
2. vitneunderskrift Knut-Håkon Grimeid	Gjentas med blokkbokstaver KNUT-HÅKON GRIMEID	
Adresse		
6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten		
Dato 25/4-12	Mottakende grunneiers underskrift Karl Ivar Sund	Gjentas med blokkbokstaver KARL IVAR SUNDE

ENERGIATTEST



Adresse	Årsetvegen 15
Postnummer	6847
Sted	VASSENDEN
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	360
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10001862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235807
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1966
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 188
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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, garasjeportåpner. 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 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

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.