# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vetlevegen 11

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER
SOGNDAL kommune
gnr. 105, bnr. 232

## Markedsverdi

**3 900 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 25.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22758-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** QE5413

**Autorisert foretak:** Takst Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Christian Poulsson

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.

# Takst Vest AS

Takst Vest
Ditt takstfirma i Vestland, Buskerud og Innlandet
Takst Vest leverer takseringstjenester for forsikringsselskaper, næringsliv og private kunder i hele regionen. Vi kombinerer lokal tilstedeværelse med solid fagkompetanse og effektive leveranser.

Med kontorer i Sogn, Hallingdal, Valdres og på Gjøvik sikrer vi rask respons og god oppfølging i hele vårt dekningsområde

Vi sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens standarder og etiske regler; Både privat- og landbrukseiendommer.

Selskapet er Miljøfyrtårnsertifisert, og vi etterstreber å levere bærekraftige løsninger og redusere vårt miljøavtrykk.

**Rapportansvarlig**



Jon Christian Poulsson
Uavhengig Takstingeniør
jon.christian@takstvest.no
975 99 493

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med ferdigattest fra 1981. Boligen er oppført over to etasjer + kryploft. Bygningen er byggemeldt i 1979, og er vurdert opp mot byggforskriftene av 1969, som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Denne byggforskriften er lagt til grunn som referanse ved vurdering av bygningens tilstand, jf. rapportsammendraget.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift om tryggere bolighandel normalt ikke inngår i en fullstendig teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette omfatter blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer samt ildsteder og skorsteiner. Disse bygningsdelene er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller avvik av betydning for sikkerheten. De er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som bygningsdelene som inngår i den tekniske tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og det er heller ikke satt tilstandsgrader (TG) på eventuelle HMS-avvik.

**Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1981**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket shingel.
Renner og nedløp er i plast fra byggeåret. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, videre rørsystem er ukjent.
Pipe har takfotbeslag og toppbeslag med pipehatt.
Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre.
Det er adkomst til kryploft via luke i loftstue.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Veggene er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Bygningen har malte/behandlet trevinduer med 2-lags isolerglass
Bygningen har en behandlet ytterdør i tre med glassfelt i 1. etasje, malt balkongdør i tre med glassfelt med utgang til terrasse, samt to malte balkongdører i tre med glassfelt med utgang til balkong i 2. etasje, fra kjøkken og soverom.
Fra soverom og kjøkken i 2. etasje er det utgang til balkong.
Balkongen har gulv av behandlet/impregnert tre og rekkverk med glassfelt.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til terrasse.
Terrassen er oppført over garasjen og utgjør taket over underliggende garasjerom. Terrassen har betongdekke med flislagt overflate og rekkverk i malt tre.
Det er steinbelagt platting foran inngangen på ca. 5 m², samt steinbelagt platting nedenfor terrassen i 2. etasje på ca. 13 m².
Det er etablert trapper mellom tomtens to høydenivåer langs begge endeveggene på boligen.

Fra terreng er det adkomst til terrassen i 2. etasje via en utvendig betongtrapp med flislagte inntrinn og repos. Vanger og opptrinn er utført i pusset/malt betong.

Langs motsatt endevegg er det etablert en utvendig trapp i impregnert trekonstruksjon. Trinnene er fylt med pukk/grus, og trappen gir adkomst mellom øvre og nedre del av tomten.

Mellom den gruslagte gangveien langs boligen og den steinbelagte plattingen er det etablert en utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvbelegg, vegg-til-vegg-teppe og laminatgulv.
Eier informerer om at det ble lagt nye gulv på kjøkken og soverom i 2. etasje for ca. 10 år siden.
Boligen har himlingsplater i innvendig tak, samt tapet, strie, malte plater, trepanel og panelplater på veggene.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje og peis i kjellerstue i 1. etasje.
Sotluke er montert i gang i 1. etasje.
1. etasje er delvis under terreng.
Etasjen består av soverom, kjellerstue, vaskerom og boder.
Bodene har synlige vegger i betong, og det er derfor vurdert at hulltaking ikke er nødvendig.
Det er trapp mellom 1 og 2. etasje i behandlet tre.
Innvendige, glatte formpressede dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje fra byggeår.
Badet har vinylbelegg på gulv og gulvvarme.
Det er tapet på veggene og malte plater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant, overskap med speil, dusjhjørne, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i vegg.

Bad
Badet i 2. etasje er fra byggeåret.
Badet har gulvfliser, samt vinylbelegg på gulvet i dusjsonen, og det er installert gulvvarme.
Veggene er kledd med baderomsplater, innvendig tak har himlingsplater.
Det er innredning med servant, overskap, dusjhjørne og gulvmontert toalett.
Det er målt ca 27mm fall mot sluk.
Det er flislagt gulv over vinylbelegg på badet, med belegg i dusjsonen.
Det er ventil i taket som går videre opp i kanal på kaldtloftet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen er utformet med over- og underskap på begge sider av rommet.
Det er montert benkebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål.
Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Over komfyren er det montert avtrekksvifte med avkast til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg og tapetserte vegger.
Rommet er utstyrt med gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er lufteventiler i vinduer.
Det er montert en Panasonic varmepumpe i stuen.
Produksjonsår: 2011. Eier opplyser at den ble montert ca. 2014.
På vaskerom i 1. etasje er det montert Oso varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Det er to sikringsskap i 1. etasje: ett med skrusikringer og ett med automatsikringer.
Det er montert røykvarsler i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Fundamentert med betonggulv og murvegger av lettklinkerblokker.
Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært nedgravd oljetank på tomten. Ved befaring opplyser eier at denne er fjernet.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 165 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 165 m² |
| Totalpris | 3 900 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

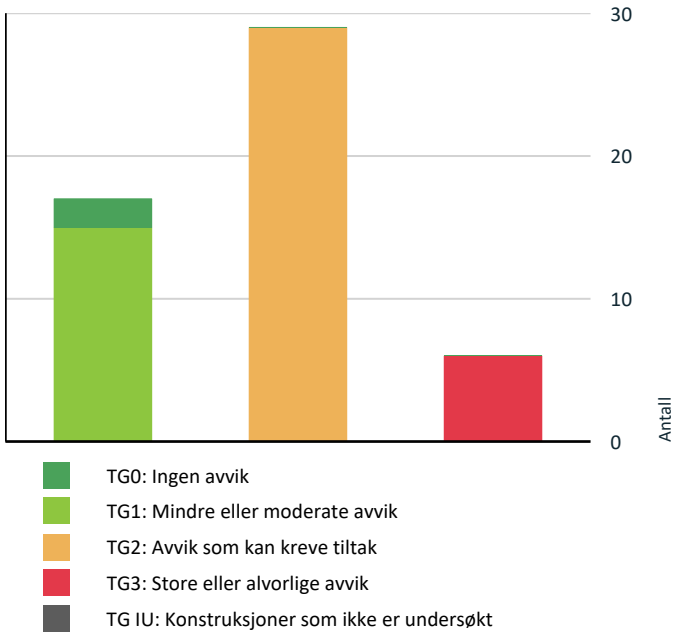
**Enebolig med integrert garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert integrert garasje med terrasse over som ikke fremkommer av godkjente byggetegninger.

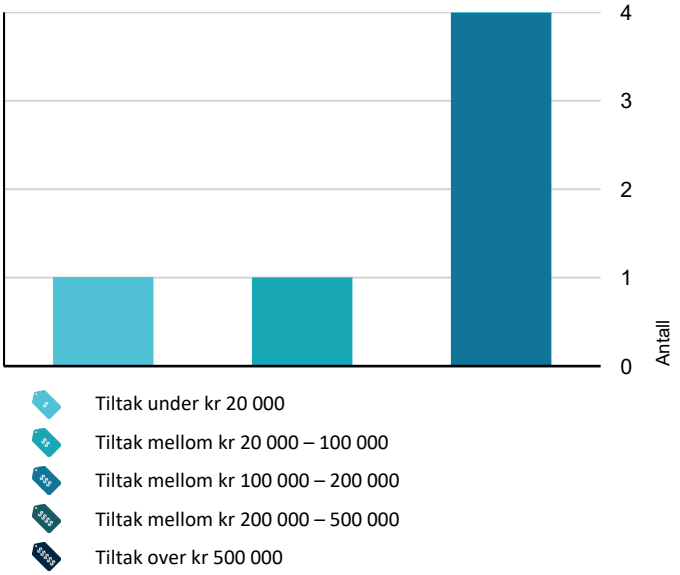
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med integrert garasje

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Terasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskapet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Røykvarsler i 1. etasje ligger løst og er ikke fastmontert.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

  Brannslukningsapparatet som er til stede, er eldre enn 10 år og bør derfor byttes ut i samsvar med anbefalinger for brannsikkerhet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



**Byggeår**
1981

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**
Bygningen har et vedlikeholdsbehov som er forventet ut fra alder. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes i takt med normal slitasje og oppnådd teknisk levetid.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1996 | Peis i peisstue 1. etasje. | Eier opplyser om at det ble murt peis i peisstue i 1.etasje i ca. 1996 |
| | Maling av innvendige overflater | Eier opplyser om at innvendige overflater er malt, ukjent årstall. |
| 2014 | Varmepumpe | Eier opplyser om at det ble montert varmepumpe i ca. 2014 |
| 2015 | Nytt gulv på soverom og kjøkken | Eier opplyser om at gulv på kjøkken og soverom i 2. etasje ble byttet for ca. 10 år siden. |
| 2021 | Varmvannsbereder | Varmvannsbereder er registrert med produksjonsdato 24.03.2021 |
| 2025 | Utvendig maling. | Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2025. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket shingel.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skade på takshingel.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet takshingel bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og redusert levetid på taket.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er registrert en lokal skade i asfaltshingelen ved takfoten. Et felt i shingelen er revet opp/slitt bort, slik at armeringen er eksponert. Skaden medfører økt risiko for vanninntrenging og videre nedbrytning av tekkingen. Skadet område bør utbedres for å sikre en tett taktekking.

Taktekkingen er fra byggeåret og er ca. 45 år gammel. Taktekkingen har passert normal forventet levetid, og tekkingen har usikker fremtidig funksjon. Behov for utskifting må forventes.



Taktekking.



Skadet takshingel.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Renner og nedløp er i plast fra byggeåret. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, videre rørsystem er ukjent. Pipa har takfotbeslag og toppbeslag med pipehatt.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende bortledning av vann i takrennen. Vann står stille og renner ikke tilstrekkelig mot nedløpet.
• Takrenner og nedløp av plast er over halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.
• Det er registrert rustdannelse og nedbrutt overflatebehandling på luftehatten.

# Tilstandsrapport

• Det er registrert en deformasjon/innklemming på nedløpsrøret.

**Konsekvens/tiltak**
• Takrennen bør utbedres slik at vannet ledes effektivt mot nedløpet. Manglende bortledning av vann kan føre til overbelastning av takrennen, økt risiko for lekkasjer, fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på takrennesystemet.
• Takrenner og nedløp bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller skader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.
• Luftehatten bør behandles med korrosjonshindrende middel eller lakk for å hindre videre rustdannelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten utvikle seg og føre til redusert levetid og behov for utskifting.
• Nedløpsrøret bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer.
Dersom deformasjonen fører til redusert kapasitet eller blokkering, kan dette medføre vannskader på fasade og grunnmur.

Det er påvist manglende bortledning av vann i takrennen. Ved befaring ble det registrert stående vann i takrennen, og vannet ble ikke ledet tilstrekkelig mot nedløpet. Forholdet kan skyldes utilstrekkelig fall på takrennen og/eller oppsamling av smuss eller andre hindringer i takrennen. Årsaken er ikke nærmere avklart. Manglende bortledning av vann kan medføre økt belastning på takrennen og øke risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å rense takrennen og kontrollere fallforholdene, samt utbedre forholdet ved behov.


Takrenne og nedløp i plast.


Manglende bortledning av vann i takrennen.


Luftehatt.


Deformasjon på nedløpsrør.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er adkomst til kryploft via luke i loftstue. Loftet er ikke tilrettelagt med gangbart gulv, og inspeksjonen er derfor begrenset til området ved loftsluken.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fuktskjolder på undertaket rundt gjennomføringer, samt fuktskjolder på isolasjonspapiret.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Områdene med fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjer eller skader må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

Det er ikke etablert lufteventiler i gavlvegger, og det er begrenset luftespalte langs den ene av taksidene. Begrenset ventilering kan føre til kondensdannelse og fuktskader i takkonstruksjonen. Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Kaldtloft, fuktskjolder på isolasjonspapir.



Fuktskjolder på undertak, rundt gjennomføringer.



Fuktskjolder på undertak, rundt gjennomføringer.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Veggene er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist riss og sprekker i murpussen på ytterveggene.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Riss og sprekker i murpussen bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og påfølgende skader på veggkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.





Riss/sprekker i murpuss



Manglende gnagersikring



Spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Bygningen har malte/behandlet trevinduer med 2-lags isolerglass

**Årstall:** 1980

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det er registrert utette pakninger rundt enkelte vinduer, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.
• Det er påvist vannskjolder langs innvendig karm på enkelte vinduer, noe som kan indikere fuktinntrengning. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å hindre videre skade.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Utette pakninger rundt vinduene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig isolasjonsevne og redusere varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vinduene for å avdekke årsaken til vannskjoldene og eventuelt utbedre fuktinntrengningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, med risiko for råte og redusert levetid på vinduene.



Vinduer i tre.



Det er registrert utette pakninger rundt enkelte vinduer.



Det er påvist vannskjolder langs innvendig karm på enkelte vinduer

## TG 3 Ytterdører

**Beskrivelse**

Bygningen har en behandlet ytterdør i tre med glassfelt i 1. etasje, malt balkongdør i tre med glassfelt med utgang til terrasse, samt malt balkongdør i tre med glassfelt med utgang til balkong i 2. etasje.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte, skader og en værslitt balkongdør i 2. etasje.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

• Balkongdøren i 2. etasje bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og svekket sikkerhet. Skader og råte kan føre til ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Det er registrert skader på balkongdøren i 2. etasje med utgang til terrassen. Ytterdøren i 1. etasje subber mot karmen ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport





Balkongdør 2. etasje, til terrasse.



Værslitt.



Balkongdør.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Fra soverom og kjøkken i 2. etasje er det utgang til balkong. Balkongen har gulv av behandlet/impregnert tre og rekkverk med glassfelt.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til terrasse. Terrassen er oppført over garasjen og utgjør taket over underliggende garasjerom. Terrassen har betongdekke med flislagt overflate og rekkverk i malt tre.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Overflater med registrerte skader bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte eller svekket sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverket har en målt høyde på ca. 90–92 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Dette kan gi redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.

Det er registrert sprekker i flisfugene på terrassegulvet. Sprekkdannelser kan medføre økt vanninntrenging til konstruksjonen under flisene. Terrassen er oppført over garasjen og utgjør taket over underliggende rom, noe som gjør konstruksjonen særlig sårbar for inntrengning av vann.

Den vanntette konstruksjonen under terrassegulvet er ikke synlig ved befaring og kunne derfor ikke kontrolleres. Konstruksjonen er imidlertid over 18 år gammel, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

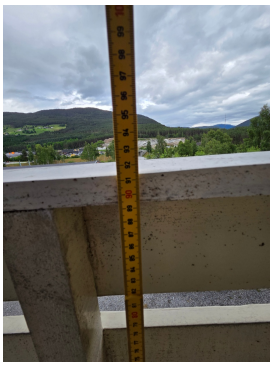
Rekkverk og øvrige malte treoverflater er værslitte. Vedlikehold må påregnes.



Terrasse med utgang i fra stue.

# Tilstandsrapport





Rekkverkshøyde



Sprekk i flisfuger.

## TG 2 Terasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er steinbelagt platting foran inngangen på ca. 5 m², samt steinbelagt platting nedenfor terrassen i 2. etasje på ca. 13 m².

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
• Fra garasjen under terrassen er det synlige tegn på fuktinntrengning i etasjeskillet. Dette er registrert som fuktmerker og utfellinger i himlingen. Forholdet indikerer at terrassekonstruksjonen over ikke er tilstrekkelig tett, eller at det forekommer vanninntrengning gjennom konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.
• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.
• Det bør gjennomføres utbedring av terrassekonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre videre vanninntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen, samt mulige følgeskader på underliggende bygningsdeler.

Det er registrert setninger i den steinbelagte plattingen nedenfor terrassen i 2. etasje. Setningene har medført ujevnheter og deformasjoner i belegningen.



Steinbelagt platting.





Steinbelagt platting ved inngang.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder i etasjeskille i garasje under terrasse

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er etablert trapper mellom tomtens to høydenivåer langs begge endeveggene på boligen.

Fra terreng er det adkomst til terrassen i 2. etasje via en utvendig betongtrapp med flislagte inntrinn og repos. Vanger og opptrinn er utført i pusset/malt betong.

Langs motsatt endevegg er det etablert en utvendig trapp i impregnert trekonstruksjon. Trinnene er fylt med pukk/grus, og trappen gir adkomst mellom øvre og nedre del av tomten.

Mellom den gruslagte gangveien langs boligen og den steinbelagte plattingen er det etablert en utvendig trapp i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lokale avskallinger i underkant av enkelte betongtrinn.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokale avskallinger i underkant av betongtrinn bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for skader som kan påvirke trappens funksjon og sikkerhet.



Fra terreng er det adkomst til terrassen i 2. etasje via en utvendig betongtrapp med flislagte inntrinn og repos. Vanger og opptrinn er utført i pusset/malt betong.



Langs motsatt endevegg er det etablert en utvendig trapp i impregnert trekonstruksjon. Trinnene er fylt med pukk/grus, og trappen gir adkomst mellom øvre og nedre del av tomten.



Mellom den gruslagte gangveien langs boligen og den steinbelagte plattingen er det etablert en utvendig trapp i betong.



Det er registrert lokale avskallinger i underkant av enkelte betongtrinn.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Boligen har gulvbelegg, vegg-til-vegg-teppe og laminatgulv.
Eier informerer om at det ble lagt nye gulv på kjøkken og soverom i 2. etasje for ca. 10 år siden.

**Årstall:** 1981

# Tilstandsrapport







Oversiktsbilde innvendige overflater.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

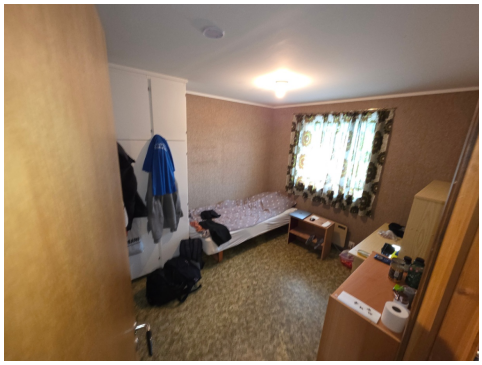
**Beskrivelse**

Boligen har himlingsplater i innvendig tak, samt tapet, strie, malte plater, trepanel og panelplater på veggene.

**Årstall:** 1981



Oversiktsbilde innvendige overflater.



Oversiktsbilde innvendige overflater.



Oversiktsbilde innvendige overflater.



Oversiktsbilde innvendige overflater.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser.
Målingene er utført som stikkprøver i enkelte rom.

2. etasje:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell i stue.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på kjøkken.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på soverom.
Det er målt ca. 13 mm lokal høydeforskjell på soverom.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på wc.

1. etasje:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på bod.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på soverom.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell i gang.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell i kjellerstue.

Det er registrert noe knirk i etasjeskillet.



Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser.

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført radonmålinger.
Radonkart fra NGU viser at eiendommen ligger innenfor et område med aktsomhetsgrad moderat til lav og usikker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Radonkart

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Bygget har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje og peis i kjellerstue i 1. etasje.
Sotluke er montert i gang i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert rustutvikling på sotluken. Overflatebehandlingen er svekket, og det er begynnende korrosjon på luken.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Sotluken bør overflatebehandles eller byttes ut for å hindre videre rustutvikling og korrosjon, da dette kan svekke luken og medføre risiko for lekkasje av sot og røyk til innemiljøet.
• Det anbefales at området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



# Tilstandsrapport



Avstand fra vegg til sotluke



Ovn 2 etasje.



Peis 1. etasje.

## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

1. etasje er delvis under terreng.
Etasjen består av soverom, kjellerstue, vaskerom og boder.
Bodene har synlige vegger i betong, og det er derfor vurdert at hulltaking ikke er nødvendig.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Bod har synlige murvegger som er overflatebehandlet.
Maling har flasset av på store deler av vegg mot terreng, det ble ved overflatesøk med tramex registrert indikasjon på høyt fuktinnhold i murvegg under terreng.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







Overflatesøk med tramex registrerer indikasjon på høyt fuktinnhold i murvegg under terreng.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er trapp mellom 1 og 2. etasje i behandlet tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp mellom etasjene.

## TG 2 Innvendige dører

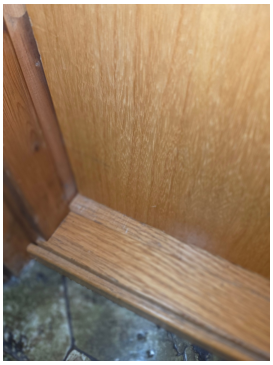
**Beskrivelse**
Innvendige, glatte formpressede dører i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Dørbladet subber mot karm eller terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas justering av dørblad som subber mot karm for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for utskifting.



Innvendige dører.



Dørblad subber mot terskel.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte angrep eller forekomster kan derfor ikke utelukkes.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**
Boligen har integrert garasje i underetasjen. Garasjen har støpt betonggulv, betong- og murvegger, samt etasjeskille i betong opp til terrasse.
Garasjen har vippeport og naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg/port.



Garasjeport



Garasje.

# VÅTROM

## ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Vaskerom i 1. etasje fra byggeår.
Badet har vinylbelegg på gulv og gulvvarme.
Det er tapet på veggene og malte plater i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant, overskap med speil, dusjhjørne, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

**Årstall:** 1981

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og overflater.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**


Vaskerom i 1. etasje


Vaskerom i 1. etasje

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tegn til fuktskader i overflater bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen.
• Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader.
Dagens løsning medfører økt risiko for råte, soppdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Bak løsnet tapet er det registrert fuktskader på veggplater.


Fuktskader på veggplater bak tapet.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

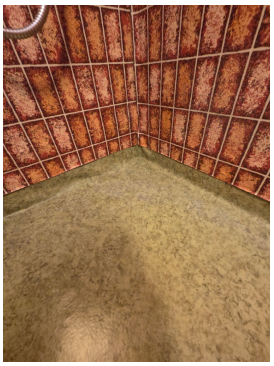
**Beskrivelse**
Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres utbedring av svelling og fuktskader i overflater for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.
Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid for gulvet.

Det er registrert løsnet gulvbelegg.


Løsnet gulvbelegg.

ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres nytt vanntett sjikt/membran for å sikre tilfredsstillende tettefunksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
• Våtromstapetet bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Tapet på vegg har løsnet i våtsonen og har ikke lenger funksjon som tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Det er plastsluk fra byggeåret.

**Årstall:** 1981



Sluk på vaskerom

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert i vegg.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.



Avtrekk funksjonstestet.

ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra bod, i vegg mot dusj, uten å påvise unormale forhold ved målepunkt.



Fuktmåling.

ETASJE 2 > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet i 2. etasje er fra byggeåret.
Badet har gulvfliser, samt vinylbelegg på gulvet i dusjsonen, og det er installert gulvvarme.
Veggene er kledd med baderomsplater, innvendig tak har himlingsplater.
Det er innredning med servant, overskap, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bad 2. etasje





Innredning

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Baderomsplatene er løse i bunnen.
• Ved hulltaking ble det påvist at det er brukt dampsperre bak veggplater i dusj. Bruk av dampsperre bak veggplater i våtsonen kan føre til fuktproblemer, da det kan hindre uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak platene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

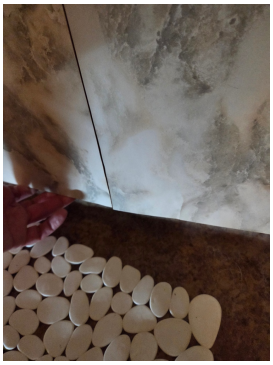
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Vinduet bør skiftes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader.
Dagens løsning medfører økt risiko for råte, soppdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.
• Baderomsplatene bør festes forsvarlig for å unngå fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen. Løse plater kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for råte, mugg og skjulte skader.
• Det anbefales å fjerne dampsperre bak veggplater i dusjsonen og etablere korrekt løsning med godkjent membran.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, da eventuell fukt ikke får tørket ut.

Det er registrert svelling og avskaling i plateskjøtene på baderomsplatene, og platene er løse i nedre del mot gulv.



Svelling i plateskjøter

# Tilstandsrapport



Løse plater



Vindu i dusjen

ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er målt ca 36 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er målt ca 27mm fall mot sluk.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Fliser må skiftes.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det er på vist løse sokkelflis.



Sprekk i gulvflis

ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Det er flislagt gulv over vinylbelegg på badet.
I dusjsonen er det ikke flislagt, og belegget er synlig.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Det er plastsluk i dusjen.

**Årstall:** 1981



Sluk

ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Årstall:** 1981

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ventil i taket som går videre opp i kanal på kaldtloftet.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktskjolder rundt ventiler tyder på høy fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, muggvekst og redusert inneklima.
• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.



Det er fuktskjolder rundt ventil i taket.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra bod, i vegg mot dusj, uten å påvise unormale forhold ved målepunkt.

# KJØKKEN

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen er utformet med over- og underskap på begge sider av rommet.
Det er montert benkebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål.
Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Over komfyren er det montert avtrekksvifte med avkast til det fri.

**Årstall:** 1981



Kjøkken



## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk



Ventilator

# Tilstandsrapport



Funksjonstesting av ventilator

## TOALETTROM

### ETASJE 2 > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med gulvbelegg og tapetserte vegger.
Rommet er utstyrt med gulvstående toalett.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Veggtapet og gulvbelegg har løsnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Veggtapet og gulvbelegg bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller skade på underliggende konstruksjon.



Toalettrom





### ETASJE 2 > TOALETTROM

#### TG 1 Sanitærutstyr

### ETASJE 2 > TOALETTROM

#### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ikke montert dør mellom toalettrom og bad. Toalettrommet har derfor ikke behov for egen ventilasjon, da luftutskifting skjer via badet. Behovet for utbedring av ventilasjonsløsningen på badet vil samtidig omfatte toalettrommet.

Dersom det på et senere tidspunkt monteres dør mellom bad og toalettrom, må det etableres en egen, tilfredsstillende ventilasjonsløsning for toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

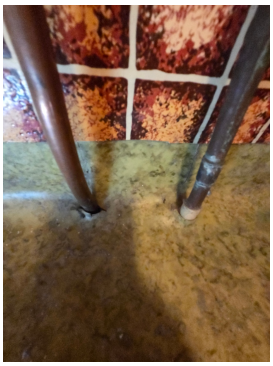
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre kondensdannelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og korrosjon på rørene, som over tid kan føre til lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

# Tilstandsrapport





Kobberrør



Kodensvann renner ned på gulvet



Kodens på kobberrør og koblinger

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurderingen er utelukkende basert på alder og materiale.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er lufteventiler i vinduer.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er montert en Panasonic varmepumpe i stuen.
Produksjonsår: 2011. Eier opplyser at den ble montert ca. 2014.

**Årstall:** 2011




Merke Panasonic

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

På vaskerommet i 1. etasje er det montert en Oso varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021.

**Årstall:** 2021

# Tilstandsrapport



Varmvannsbereder



Produksjonsår 2021

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er to sikringsskap i 1. etasje: ett med skrusikringer og ett med automatsikringer.
Eier har ingen opplysninger om det er utført endringer på sikringsskapene etter byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskapet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke omfanget av varmgang og eventuelle skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for brann og personskade.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget, inkludert begge sikringsskapene.
Manglende dokumentasjon og ukjent endringshistorikk medfører økt risiko for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert røykvarsler i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlig kontrollert utførelse av brannskille mellom garasje og bolig. Dette medfører usikkerhet om brannsikkerheten mellom disse delene av bygningen.
• Røykvarsler i 1. etasje ligger løst og er ikke fastmontert.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatet som er til stede, er eldre enn 10 år og bør derfor byttes ut i samsvar med anbefalinger for brannsikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**

• Røykvarsleren i 1. etasje bør fastmonteres for å sikre korrekt funksjon og varsling ved brann. Manglende fastmontering kan føre til redusert sikkerhet og økt risiko for at røykvarsleren ikke fungerer som den skal ved en eventuell brann.



Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år



Det er montert røykvarsler i 2. etasje

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren der dette mangler, spesielt utenfor rom i 1. etasje hvor det er påvist fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdelen.
• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å hindre videre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Fundamentert med betonggulv og murvegger av lettklinkerblokker.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i mur



Sprekker i mur i garasje.

### TG 2 Forstøtningsmurer

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



skader på mur



Høyde på mur ca. 80 cm.

# Tilstandsrapport



Støttemur



Det er påvist fall inn mot grunnmur.

## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjøring og biloppstillingsplasser, belegningsstein, støttemurer, trapper og terrasser. Eiendommen er beplantet med busker og annen vegetasjon, og har opparbeidede terrasserte partier samt naturterreng. Eiendommen ligger i skrånende terreng, med skjæring og terrengoppfyllinger/støttemurer på deler av tomten.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmuren er økt risiko for vannansamlinger, som kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og fundamenter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært nedgravd oljetank på tomten. Ved befaring opplyser eier at denne er fjernet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskapet.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Røykvarsler i 1. etasje ligger løst og er ikke fastmontert.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatet som er til stede, er eldre enn 10 år og bør derfor byttes ut i samsvar med anbefalinger for brannsikkerhet.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales at området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke omfanget av varmgang og eventuelle skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for brann og personskade.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget, inkludert begge sikringsskapene.
Manglende dokumentasjon og ukjent endringshistorikk medfører økt risiko for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik, noe som kan føre til brannfare eller personskade.
• Røykvarsleren i 1. etasje bør fastmonteres for å sikre korrekt funksjon og varsling ved brann. Manglende fastmontering kan føre til redusert sikkerhet og økt risiko for at røykvarsleren ikke fungerer som den skal ved en eventuell brann.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/150 m²

*Enebolig med integrert garasje:* Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Kjellerstue, 2 Bod, Vaskerom, Garasje, Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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** | **3 900 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 900 000** |

**Markedsvurdering**

Markedsverdien er vurdert ut fra sammenlignbare objekter, hensyntatt arealer og teknisk vurdering.
Markedsverdi EVS (European Valuation Standards), Norsk versjon:
Det antatte beløp en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Steinhaugvegen 18 ,6854 KAUPANGER<br>151 m² 1975 4 sov | 02-05-2023 | 4 050 000 | **3 950 000** | | 3 950 000 | **26 159** |
| 2 | Steinhaugvegen 18 ,6854 KAUPANGER<br>151 m² 1975 4 sov | | 4 190 000 | **3 900 000** | | 3 900 000 | **25 828** |
| 3 | Storebruvegen 6 ,6854 KAUPANGER<br>158 m² 1979 4 sov | 06-10-2022 | 4 200 000 | **3 900 000** | | 3 900 000 | **24 684** |
| 4 | Konvallvegen 6 ,6854 KAUPANGER<br>160 m² 1984 4 sov | 03-03-2024 | 4 100 000 | **3 650 000** | | 3 650 000 | **22 812** |
| 5 | Vetlevegen 6 ,6854 KAUPANGER<br>171 m² 1979 6 sov | 07-06-2023 | 3 790 000 | **3 750 000** | | 3 750 000 | **21 930** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale gebyrer 2026 | Kr. | | 18 664 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **18 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med integrert garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 620 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig med integrert garasje** | Kr. | | **3 200 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 200 000** |

## 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. | | 700 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **700 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 900 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

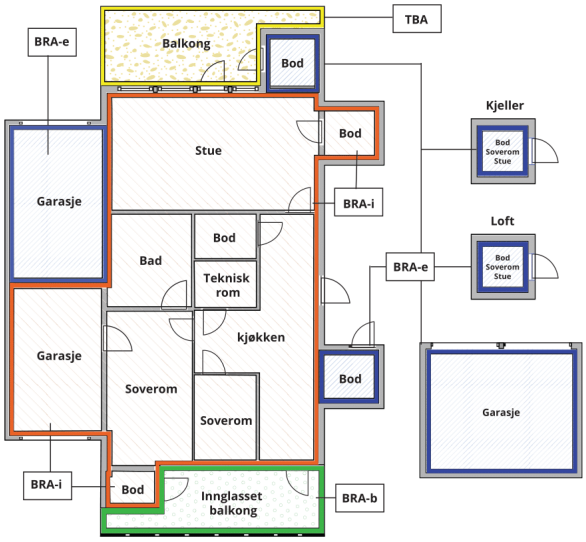
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med integrert garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 66 | 15 | | 81 | 24 |
| Etasje 2 | 84 | | | 84 | |
| **SUM** | **150** | **15** | | | **24** |
| **SUM BRA** | **165** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Vindfang, hall, soverom, kjellerstue, soverom 2, bod, vaskerom, gang, bod 2 | Garasje | |
| Etasje 2 | Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, toalettrom | | |

**Kommentar**

Oppgitt areal for terrasse og balkong omfatter balkong og terrasse i 2. etasje. Områder med belegningsstein ved inngangspartiet og øvrige utearealer med belegningsstein er ikke medregnet i oppgitt areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er etablert integrert garasje med terrasse over som ikke fremkommer av godkjente byggetegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.6.2026 | Jon Christian Poulsson | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4640 SOGNDAL | 105 | 232 | | 0 | 1197.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vetlevegen 11

**Hjemmelshaver**
Baug Kjell Ove

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kaupanger i Sogndal kommune. Området har en rolig beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Kaupanger. Det er gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet, med tilgang til skog og mark samt nærhet til Sognefjorden. Fra eiendommen er det om lag 10 km til Sogndal sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kulturaktiviteter.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjøring og biloppstillingsplasser, belegningsstein, støttemurer, trapper og terrasser. Eiendommen er beplantet med busker og annen vegetasjon, og har opparbeidede terrasserte partier samt naturterreng. Eiendommen ligger i skrånende terreng, med skjæring og terrengoppfyllinger/støttemurer på deler av tomten.

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnboksutskrift er innhentet. Det er ikke registrert tinglyste forhold som vurderes å ha betydning for denne tilstandsrapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 28.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 05.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 05.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 15.04.1978 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 06.07.1981 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Vest AS
Valdresvegen 13
2900 FAGERNES

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Sogndal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER**

**20 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Vetlevegen 11 | Vetlevegen 11 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2015

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Baug, Kjell Ove

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Maling av hus

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av hus

## 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

**Beskriv omfanget**

Saltutslag veggbod

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken er fjernet

**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**

Sprekk i grunnmur ute (hjørne). Ble reparert.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 40576866**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Kjell Ove Baug** | **2026-06-20** |

Identification

Kjell Ove Baug

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

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 105, Bruksnr 232 | **Kommune:** | 4640 | Sogndal |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Vetlevegen 11, gatenr 5700<br>6854 Kaupanger | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 304<br>2 | Kaupanger<br>Kaupanger |
| Oppdatert: | 15.02.2024 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 7090102<br>5562 | Kaupanger<br>Kaupanger |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Skogbo T 63 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 30.10.1980 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 197,6 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 15.02.2024 | Avgiver | 4640/105/232 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.02.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4640/105/232 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.10.1980 | Avgiver | 4640/105/124 | -1 199,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4640/105/232 | 1 199,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vetlevegen 11 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 177135844 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

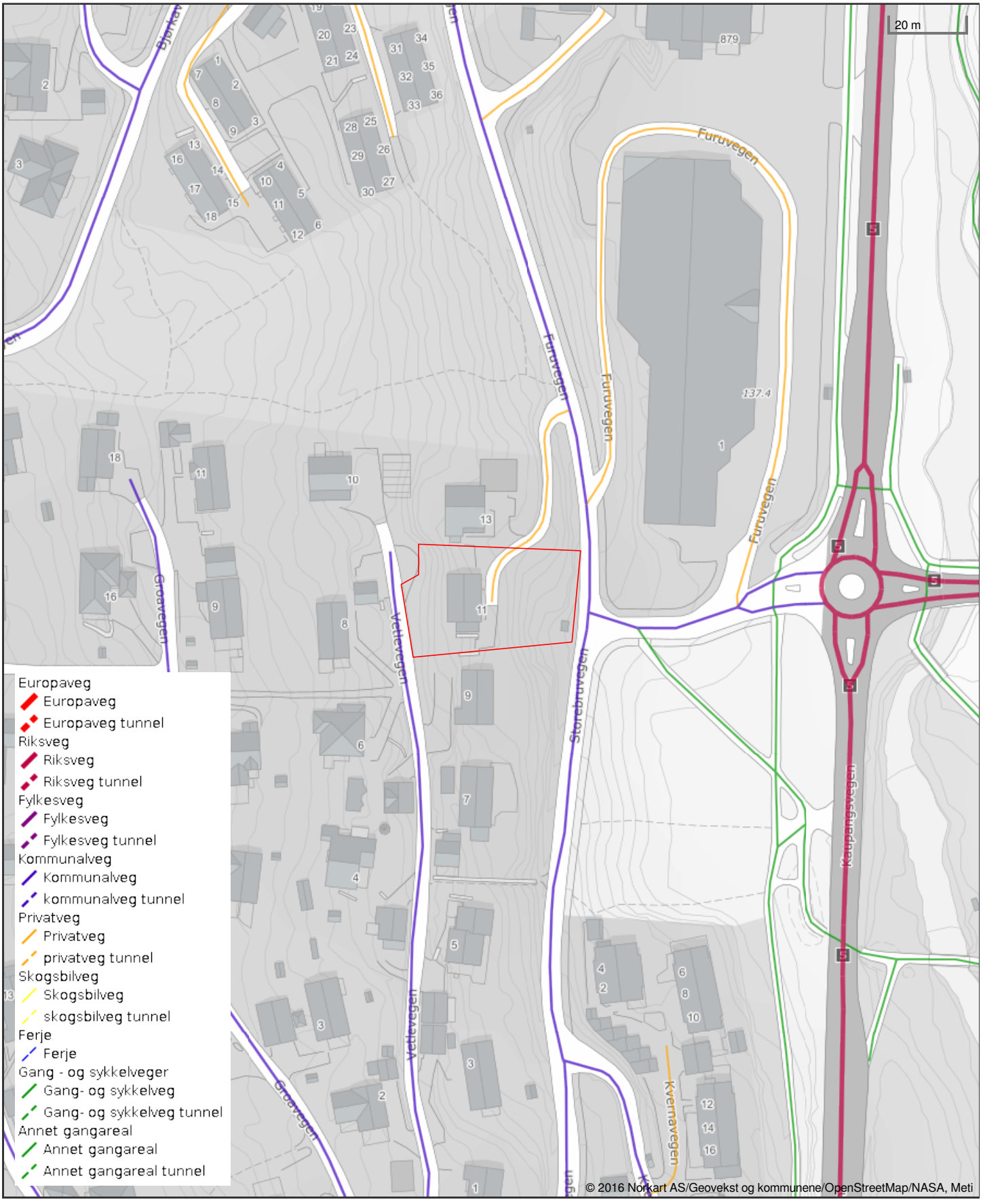
| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 22.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4640 - 105/232//




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

ambita

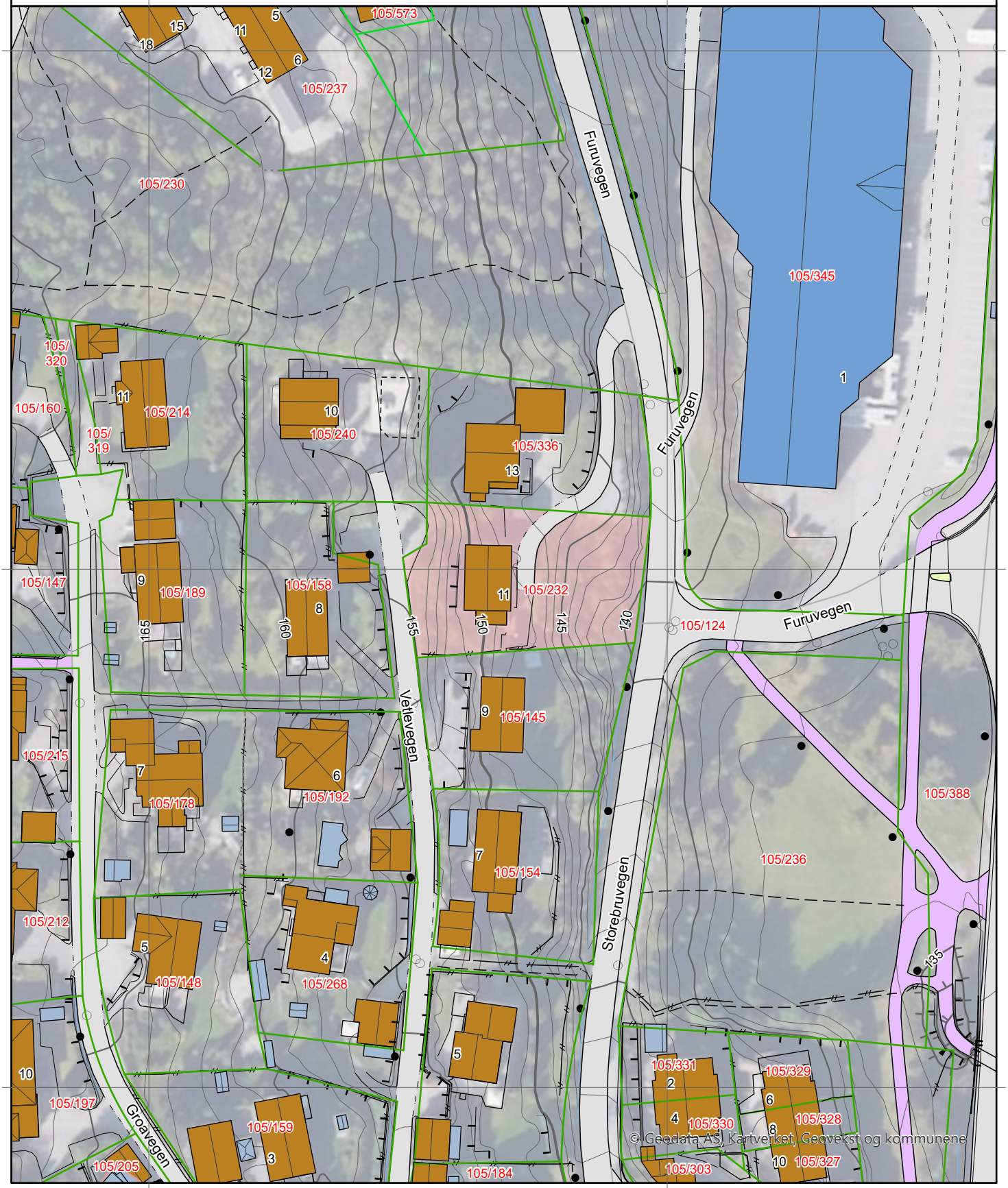
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/105/232/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026




0 25 50 m

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

ambita

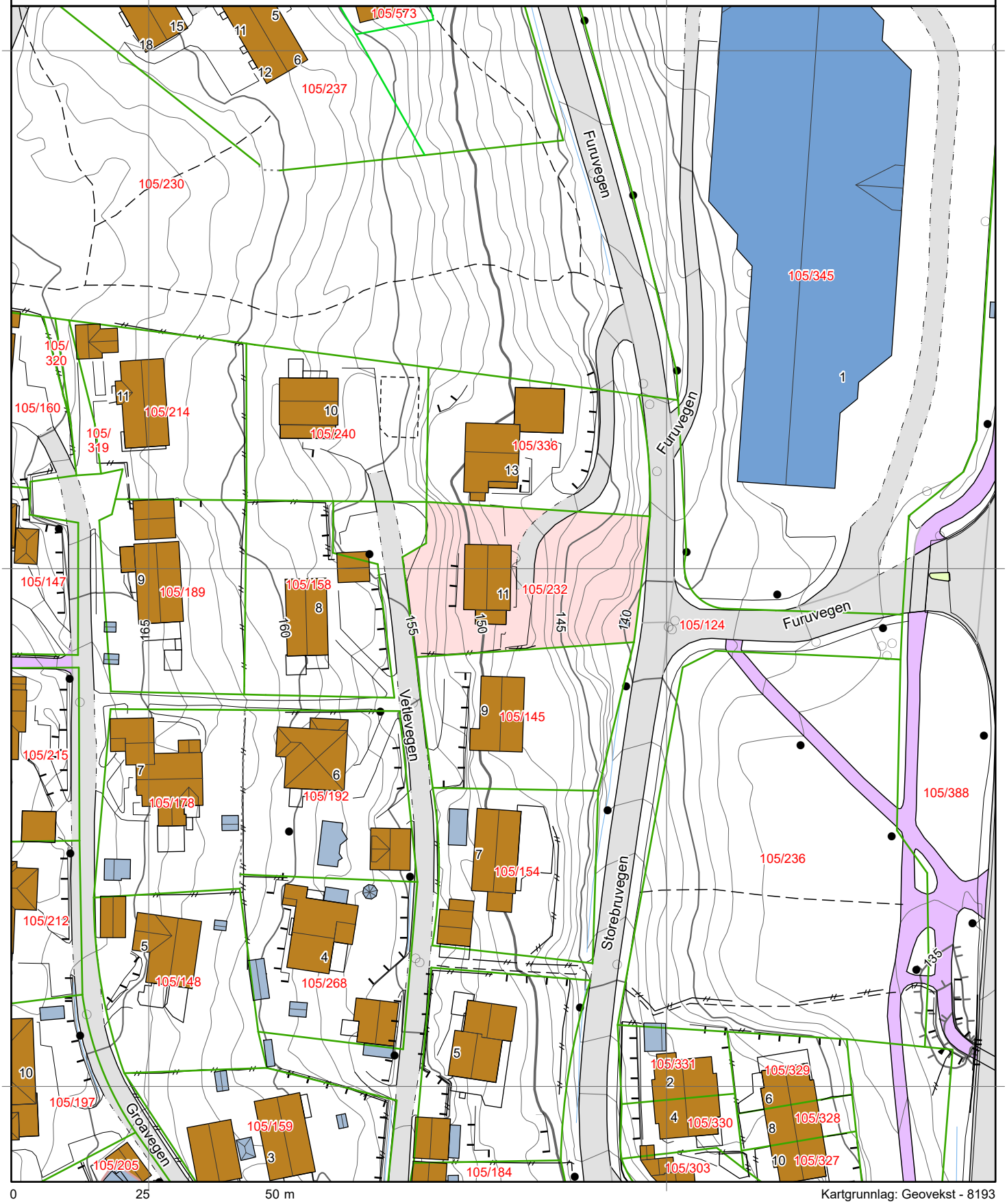
Kommune: 4640 Sogndal
Eiendom: 4640/105/232/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026



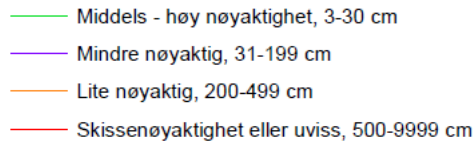

0 25 50 m

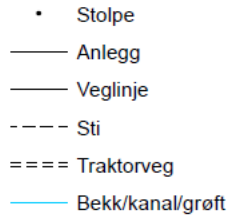
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

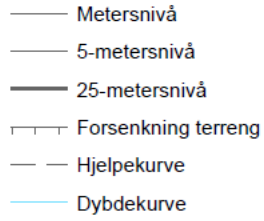



**Eiendomsgrenser**



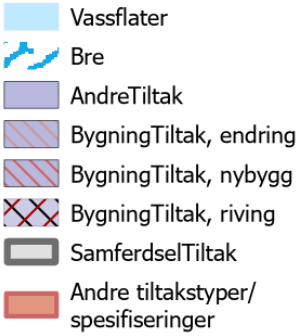



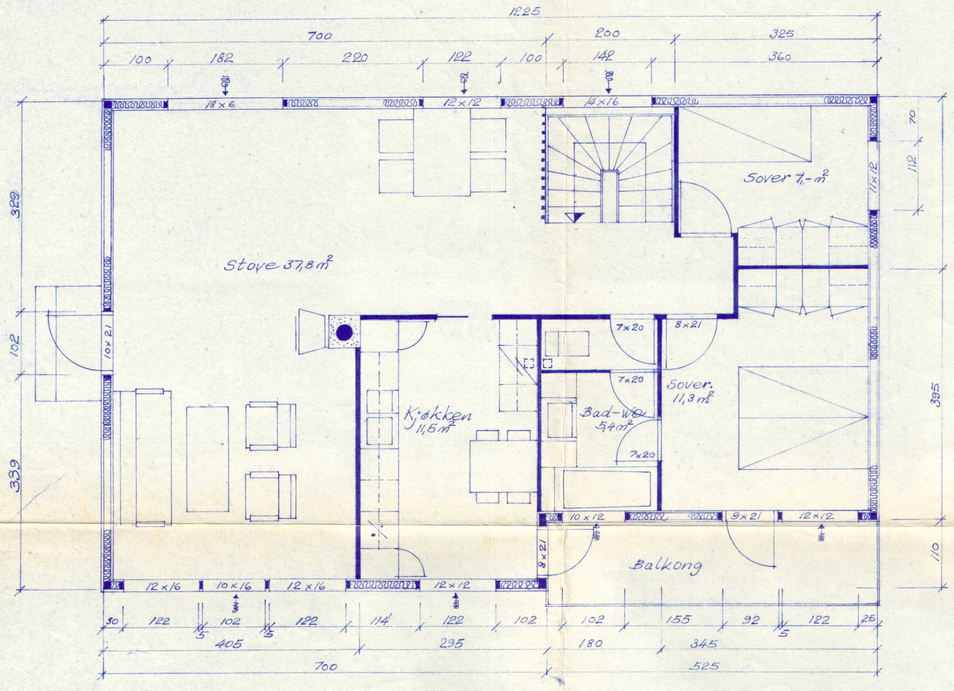

**Høydekurver**



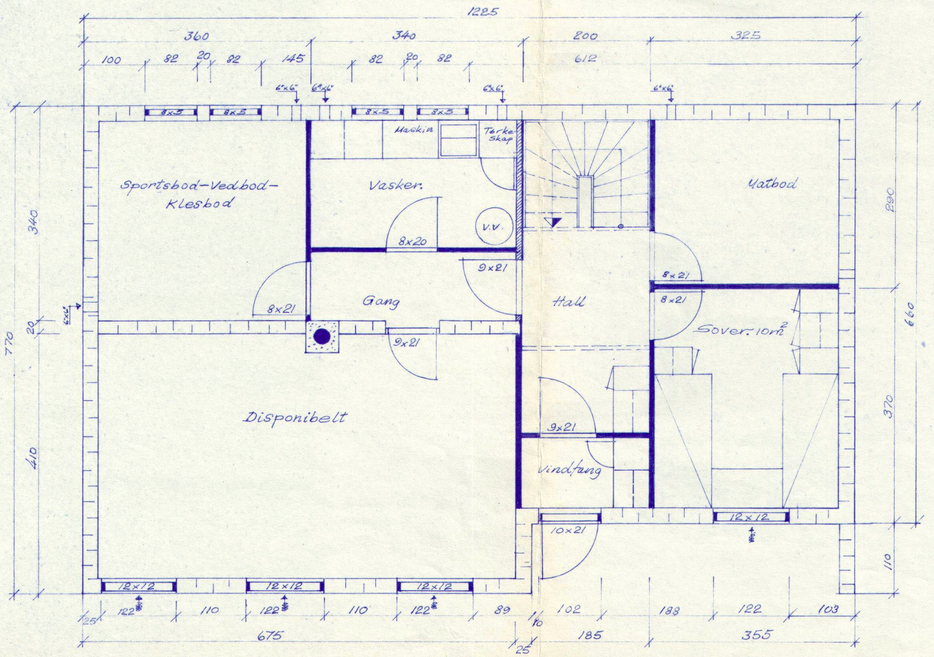




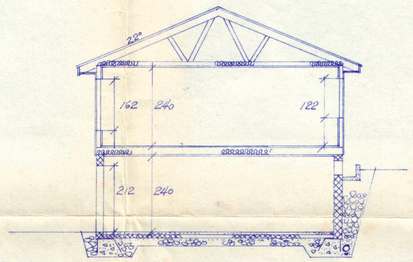




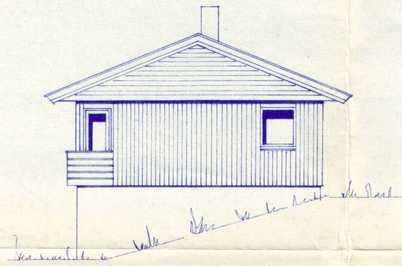

1. etg.

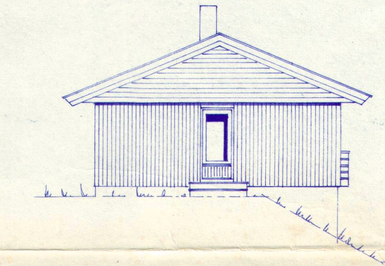


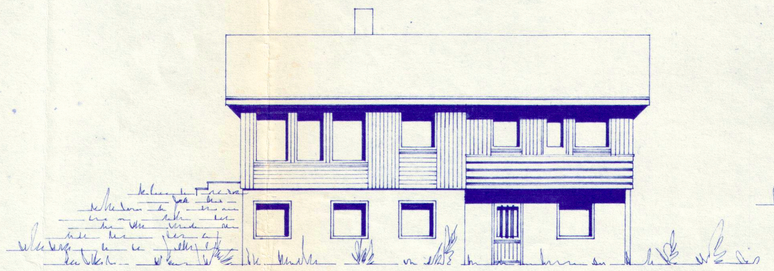

Kjeller

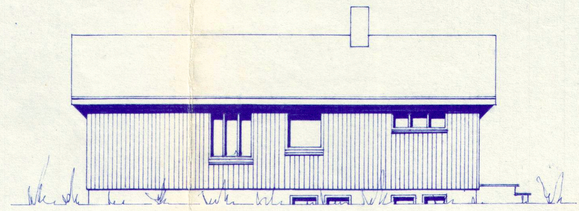



Snitt









Byggjelaupe er gjeve i samsvar med vedtak Bygningsrådet

Sogndal Bygningsråd
Sak nr.: 324/79

Bustadhus for Olga Førre.
Planer mål 1:50
Snitt og fasader mål 1:100 Tegn.nr: 66-78
Sogndal 15/4 1978 A. Reudere

# FERDIGATTEST

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| KAUPANGER | | | 105/232. | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | Boligbygg | 31.10.79. | 07.11.79. | 324/79. |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Olga Baug | | Tomt nr. 63. 5880 KAUPANGER. | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Audun Hundere | | 5800 SOGNDAL. | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Audun Hundere | | 5800 SOGNDAL | | |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Sogndal | 06.07.81. | E. Nedrelo. avd.ing. |
| | | Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

REGULERINGSFØRESEGNER

TIL

KAUPANGER BYGGEFELT - DEL I

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grenselina skal busetnaden plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretninga vert rekna i lengderetninga til huset.

§2
Areal for frittliggjande busetnad.

a) Innan planområdet som viser busetnaden kan oppførast bustadhus i 1½ høgd med tilhøyrande garasje. Der bygningsrådet finn at terrenget ligg til rette for det, kan det tillatast innreidd underhøgd i samsvar med reglane i byggeforskriftene.

b) Grunnflata på bustaden, medrekna garasje, må ikkje overstiga 20% av nettoarealet.

c) Høgda på bustaden må ikkje overstiga 5 meter for 1. etg. hus, og ikkje overstiga 7 meter for 1½ etg. hus over planert terreng. Hus med bustad i underetasje skal ikkje overstiga 9 m høgde målt frå planert terreng framfor underetasjen.

d) Garasjar skal om mogeleg førast opp i eller som tilbygg til bustadhusa og tilpassast desse med omsyn til materialvalg, form og farge. Garasjar kan berre førast opp i ei høgd, med grunnflate ikkje over 35 $m^2$.
Bygningsrådet kan, der forholda tilseier det, tillata oppført frittliggjande garasjar. Det kan tillatast oppføring av garasje utanfor byggjelina.
Endeleg plassering av garasjar skal fastsetjast av bygningsrådet. Plassering skal teiknast inn på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhus, sjølv om garasjen ikkje skal førast opp samstundes som dette.
I tillegg til garasje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil pr. husvære.

e) Bygningane skal ha saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for andre takformer når rådet finn det tilrådeleg.

§3
Areal for rekkehus.

a) Rekkehus kan oppførast i inntil 2 høgder.

b) Garasjar er vist på planen og skal utførast som fellesanlegg som planen viser. I tillegg til garasjen skal det opparbeidast felles parkeringsplass for minst ein bil pr. husvære.

c) Før handsaming av søknad om byggeløyve, kan bygningsrådet krevja utarbeidd ein detaljert plan for vedkommande kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkøyrsle, terrenghandsaming, plassering av garasjar, parkeringsplass, leikeplass, tørkestativ, søppelspann m.v. ./.

§4

Innan planområdet som viser forretningsareal kan berre førast opp forretning for daglegvarer, kiosk og liknande. Bygg skal vera i ei høgd og skal ha max. høgde på 5 meter. Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass pr. 5 $m^2$ areal det er bygt på. Bygningsrådet kan forby aktivitetar som rådet finn kan verka sjenerande for dei busette i området eller for den offentlege ferdsel.

§5

Innan planområdet som viser offentlege bygg, kan oppførast barneinstitusjon el. likn. Bygget skal vera i ei høgd, og skal ha max. høgd på 5 meter.
Det skal opparbeidast naudsynt parkeringsareal.

§6

I friområde kan bygningsrådet gi løyve til oppføring av bygning som har naturleg tilknyting til desse.

§7
Fellesføresegner

a) Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldinga sjå etter at busetnaden får ei god form og materialvalg, og at bygg i same felt får ei harmonisk utforming med omsyn til takvinkel og materiale.
Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

b) Utforming av gjerde, høgde og farge, skal godkjennast av bygningsrådet.
Normalt skal gjerde ikkje overstiga 60 cm inkl. sokkel.

c) Eksisterande vegitasjon bør takast vare på.

d) Avkøyrsler til offentleg veg skal vera oversiktlege og mest mogeleg trafikksikre.

e) Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjøn kan vera sjenerande for den offentlege ferdsel.

f) Støttemurar skal godkjennast av bygningsrådet.

g) Unntak frå reguleringsføresegnene kan , der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innafor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Sogndal Kommune .

K.sak 173/78
A. 504

Til kommunestyret.

ENDRING AV REGULERINGSFØRESEGNER TIL KAUPANGER BYGGEFELT - DEL I.

./. Ein viser til vedlagde utskrift av sak nr. 427/78 i Sogndal bygningsråd. Bygningsrådet har vedteke ei mindre endring i reguleringsføresegner for Kaupangerskogen I, som gjev "bygningsrådet høve til å tillate unntak frå føresegnene der særlege grunnar talar for det."

Formannskapet har hatt saka føre i møte 4.12.78, F.sak 589/78.
Det vart samrøystes vedteke å innby kommunestyret til å gjera slikt

v e d t a k:

Sogndal kommunestyre godkjenner det endra framlegget til reguleringsføresegner for Kaupanger byggefelt - Del I, vedteke av Sogndal bygningsråd under sak 372/78 og 427/78.

Sogndal formannskap, 6.12.78.

Kåre Lerum
- ordførar-

Kåre Lereim
- rådmann -

KL/gk

Sogndal kommuneingeniørkontor
J.nr.
Motteke: 12 DES. 1978
Svara på:

SOGNDAL BYGNINGSRÅD

SAK NR.
427/78 Endring av reguleringsføresegner til Kaupanger byggefelt - Del I.
Jfr. sak 372/78.

I sak 372/78 gjorde bygningsrådet fylgjande samrøystes vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner det endra framlegget til reguleringsføresegner for Kaupanger byggefelt - Del I, og vedtek å leggja reguleringsføresegnen ut til offentleg ettersyn i samsvar med §28 nr. 2 og § 27 i bygningslova."

Reguleringsføresegnene var utlagt til offentleg ettersyn i tida 9.11.78 til 24.11.78.
Utlegginga vart kunngjort i S/SA, Sogn Dagblad og Sogn og Fjordane.
Bygningsrådet har ikkje motteke merknader til dei endra reguleringsføresegnene.

Framlegg til vedtak:

I medhald av §27 nr. 4 i byngingslova vert saka send kommunestyret for vidare handsaming.

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Sogndal | Bygningsrådet | Heradsstyresalen | 1. november 1978 |

Sak nr.

372/78 - Endring av reguleringsføresegner til Kaupanger byggefelt - Del I.

I bygningsrådsmøte den 4.10.78 vart endring av reguleringsføresegnene for Kaupanger byggefelt drøfta.

Det ein spesielt sakna i dei stadfesta føresegnene var punktet om at "bygningsrådet har høve til å tillate unntak frå føresegnene der særlege grunnar talar for det."

Etter samtale med utbyggingsavdelinga på Fylket og drøftingar med komm.ing.kontoret har ein kome fram til fylgjande føresegner: Viser til vedlegg.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner det endra framlegget til reguleringsføresegner for Kaupanger byggefelt - Del I, og vedtek å leggja reguleringsføresegnene ut til offentleg ettersyn i samsvar med §28 nr. 2 og §27 i bygningslova.

SAMRØYSTES VEDTAK:

Framlegget godkjent.

| Sign. | Utskrift sendt til |
|---|---|
| | |

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

SOGNDAL BYGNINGSRÅD:

Sogningen - Sogns Avis, 5842 Leikanger.
Sogn Dagblad, 5900 Høyanger.
Sogn og Fjordane, 5840 Hermansverk.

Vi ber om at fylgjande lysing vert teken inn i avisa over 2 spalter.

K U N N G J E R I N G.

Sogndal bygningsråd vedtok på møte 1.11.78 under sak 372/78 å leggja ut endra forslag til reguleringsføresegner til KAUPANGER BYGGEFELT - DEL I til offentleg ettersyn i samsvar med §§ 27 og 28 nr. 2 i bygningslova.
Reguleringsføresegnene er utlagt på teknisk etat i Sogndal i tida 9. november til 24. november 1978.
Mogelege merknader må sendast til bygningssjefen i Sogndal, 5801 Sogndal innan 24. november 1978.

Sogndal bygningsråd.

**********

Sogndal, den 6.11.1978.

Einar Nedrelo
-avd.ing.-

EN/eø.

# Områdeanalyse

Norkart

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 4640 105/232 | | |
| **Utskriftsdato** | 22.06.2026 | **Antall datasett** | 99 |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

## 9 Berørte datasett

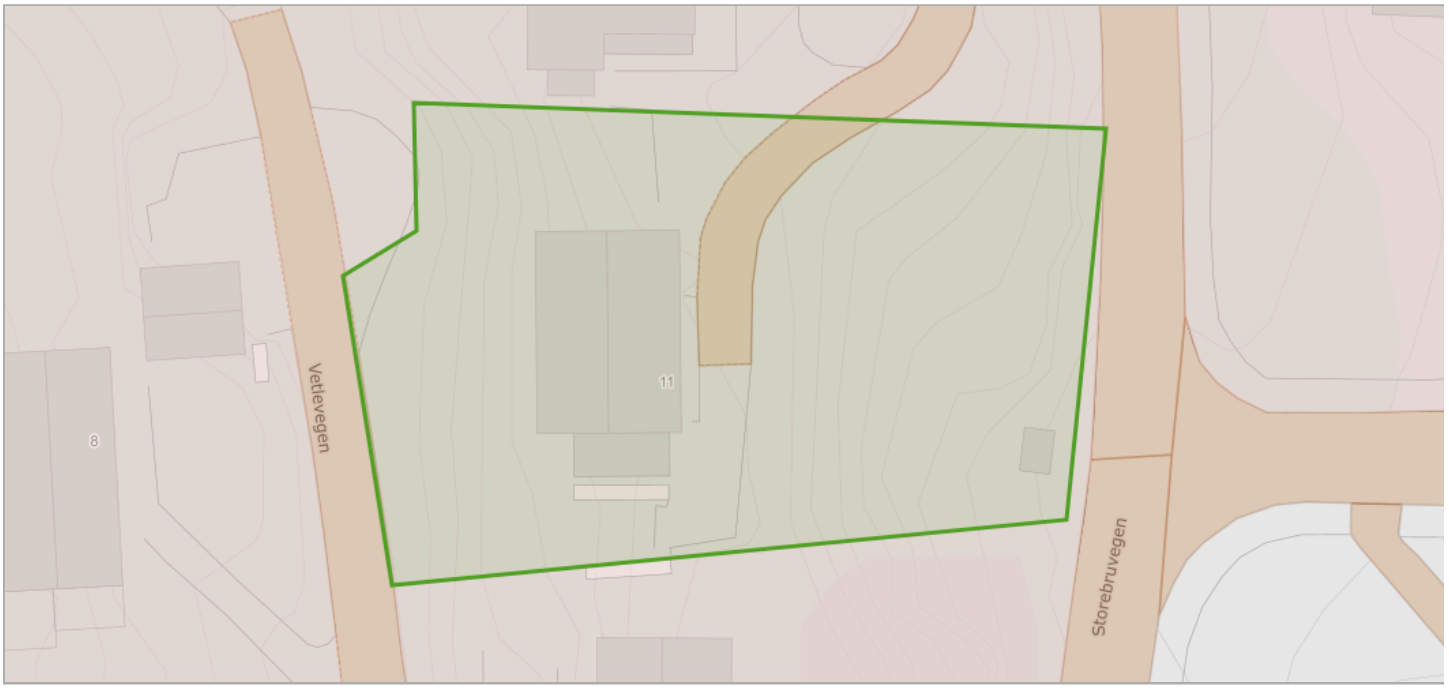
- FKB-AR5
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

## 90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

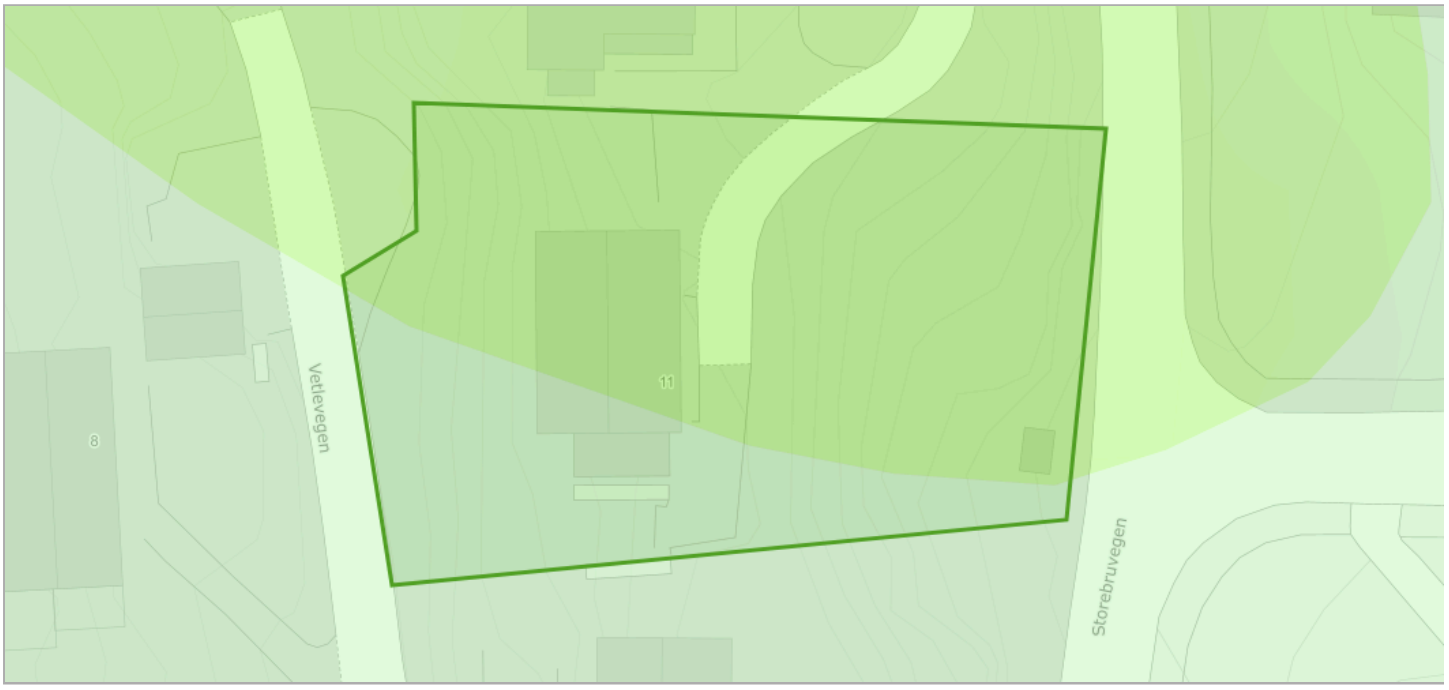
Bebyggelse
Åpen fastmark
Samferdsel

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 3 |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1 |

## Løsmasser N50/N250

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.05.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

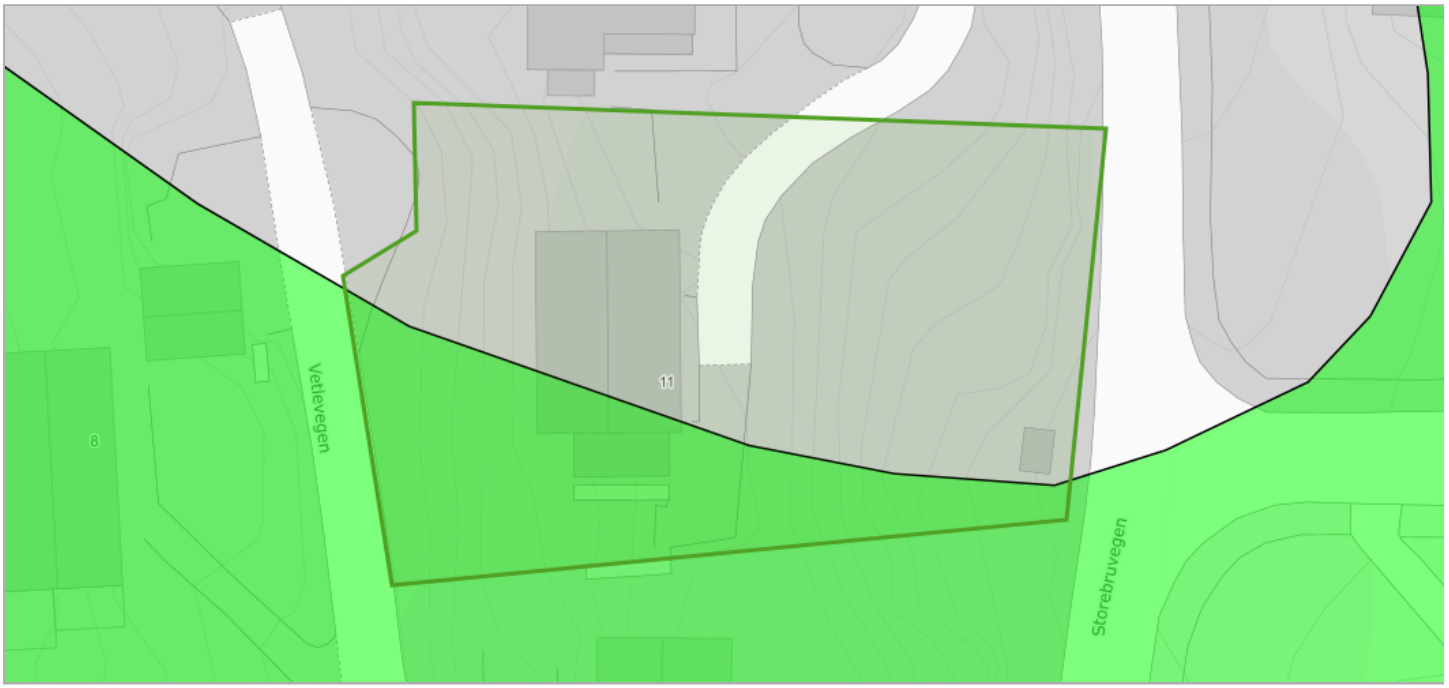
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene

### Objekter

| Løsmassetype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|---|---|
| Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Middels egnet | Begrenset grunnvannspotensial |
| Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 21.06.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| stortSettFraværende | Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen |

## Naturtyper i Norge - Landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 21.06.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

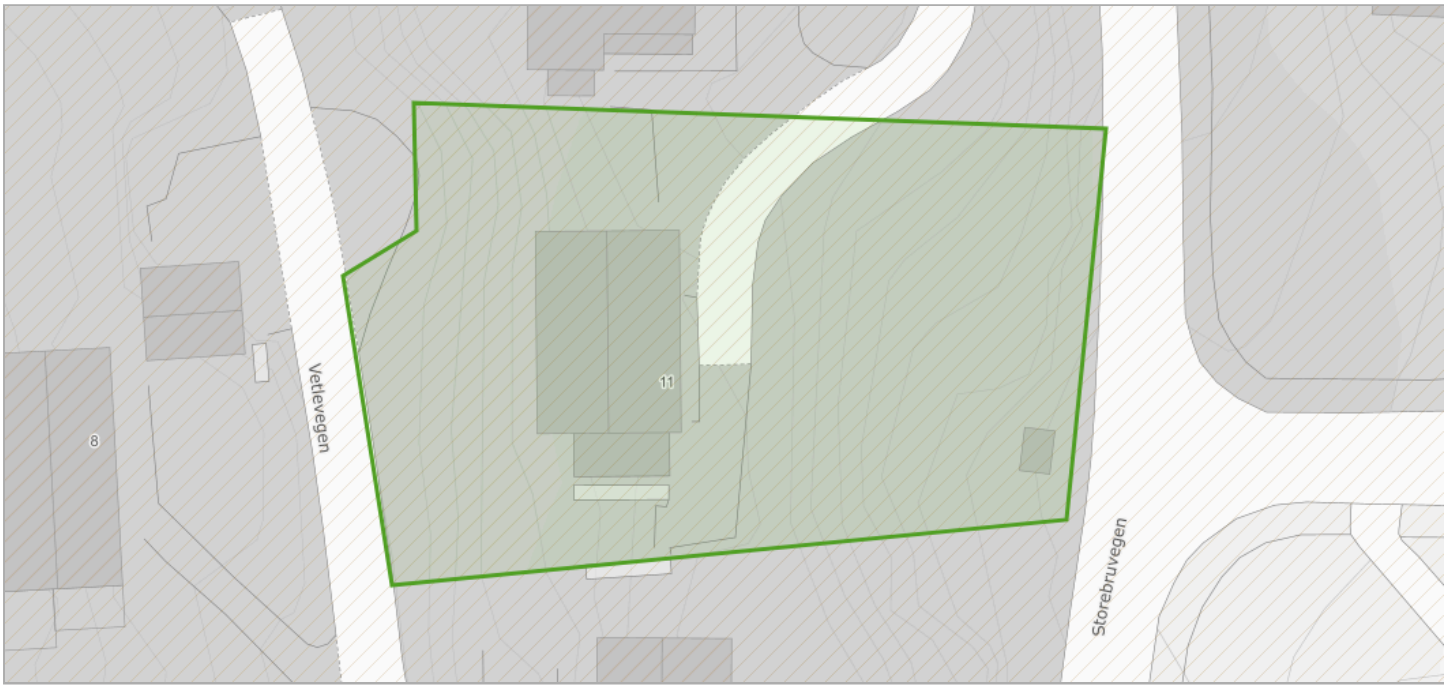
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|---|---|---|
| innland_dallandskap | LA-TI-I-D | Nedskåret dallandskap under skoggrensen med bebygde områder |

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 21.06.2026 |
|---|---|---|---|

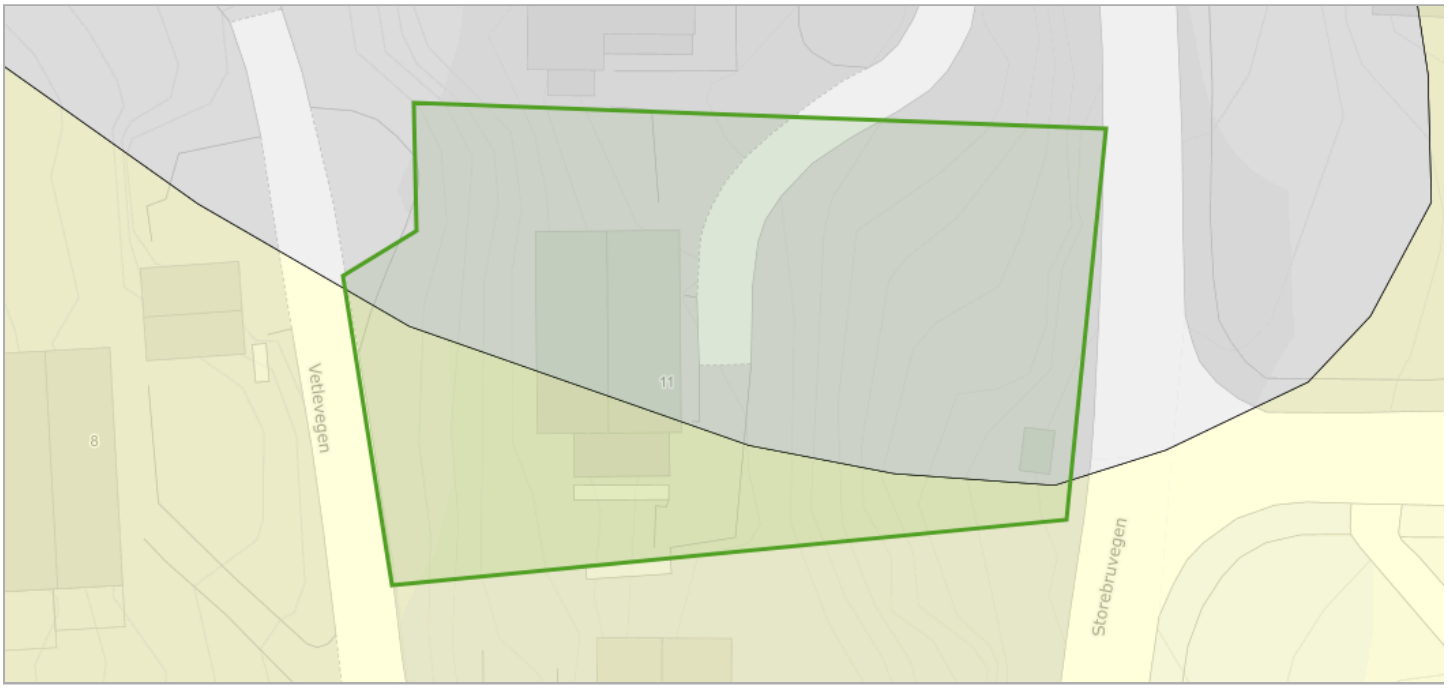



### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Kaupanger | Miljøfaglig Utredning AS | 2021 |

## Radon

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

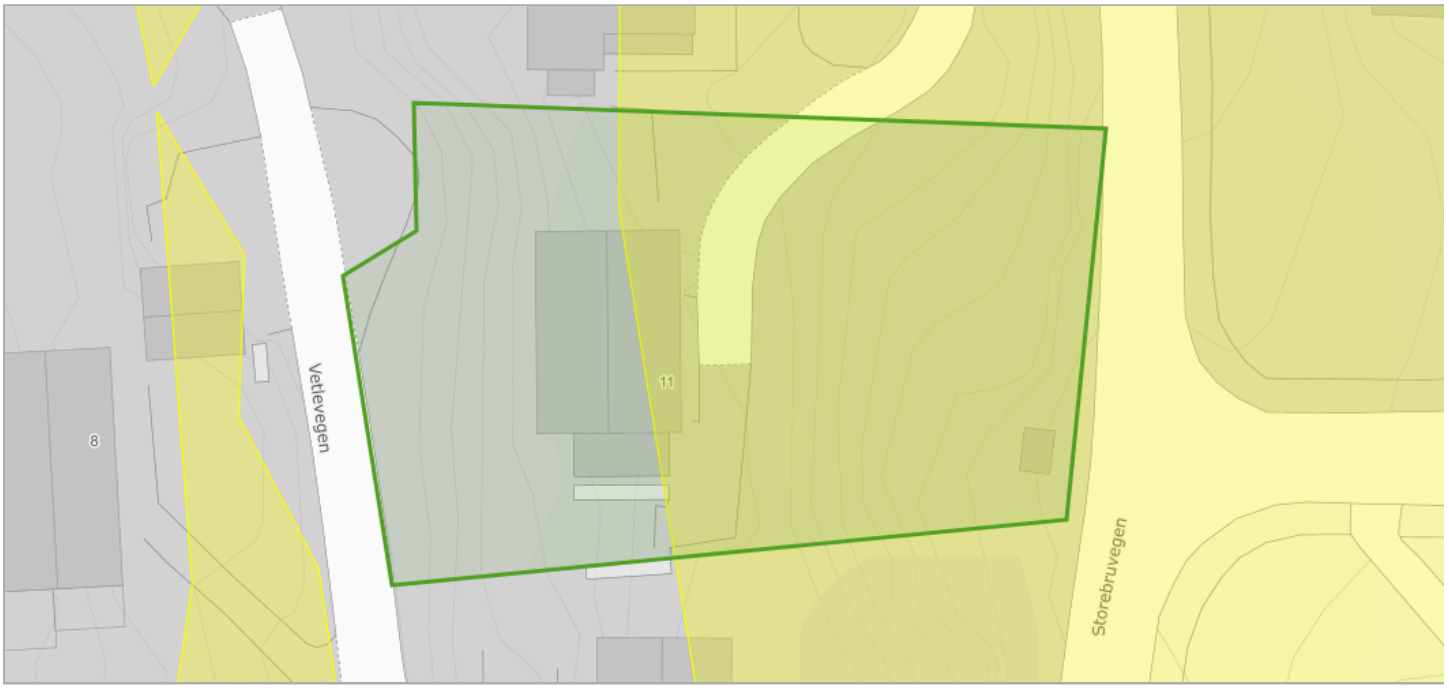
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|---|
| Moderat til lav |

## Støykartlegging veg etter T-1442

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 21.06.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Lavt støynivå

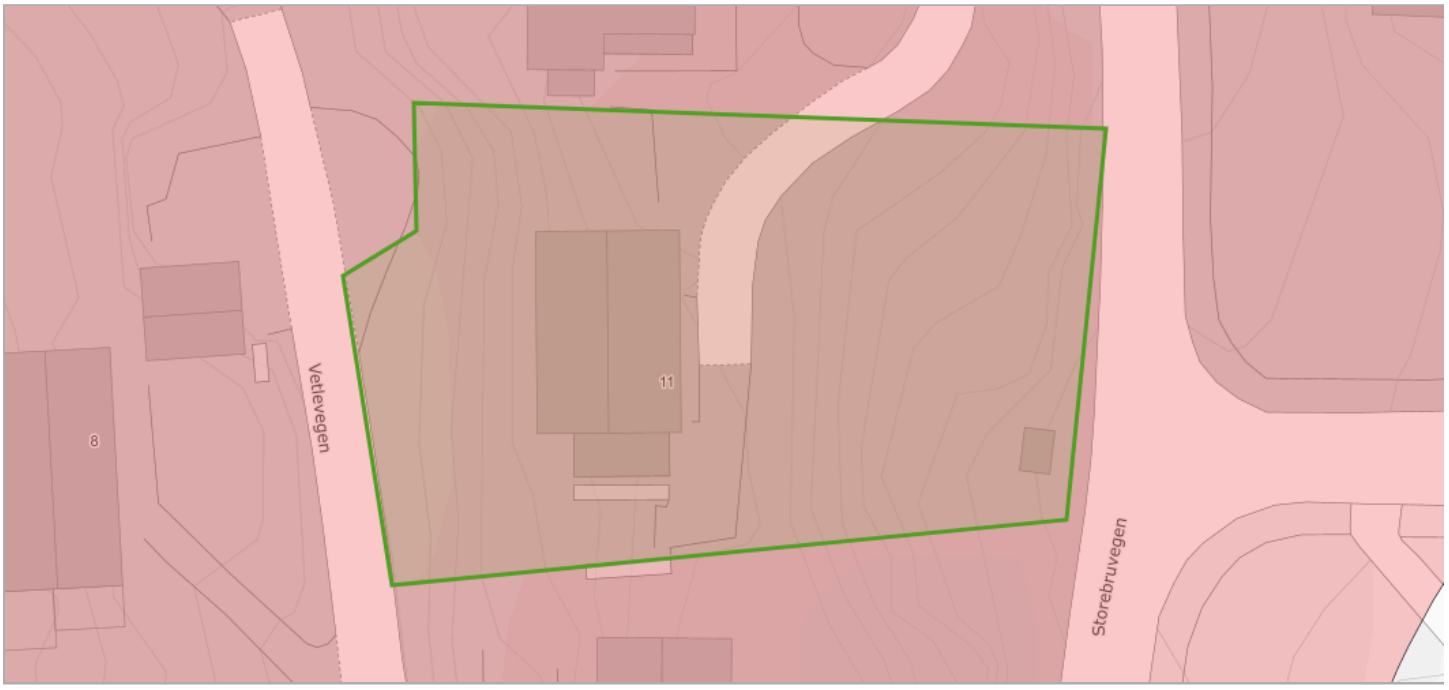
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Objekter

| Kategori |
|---|
| G |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 21.06.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 5562 | Kaupanger | 1075 | 1.075227776852296 |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|---|---|---|
| veglenke | P | 98518 |
| veglenke | P | 98974 |

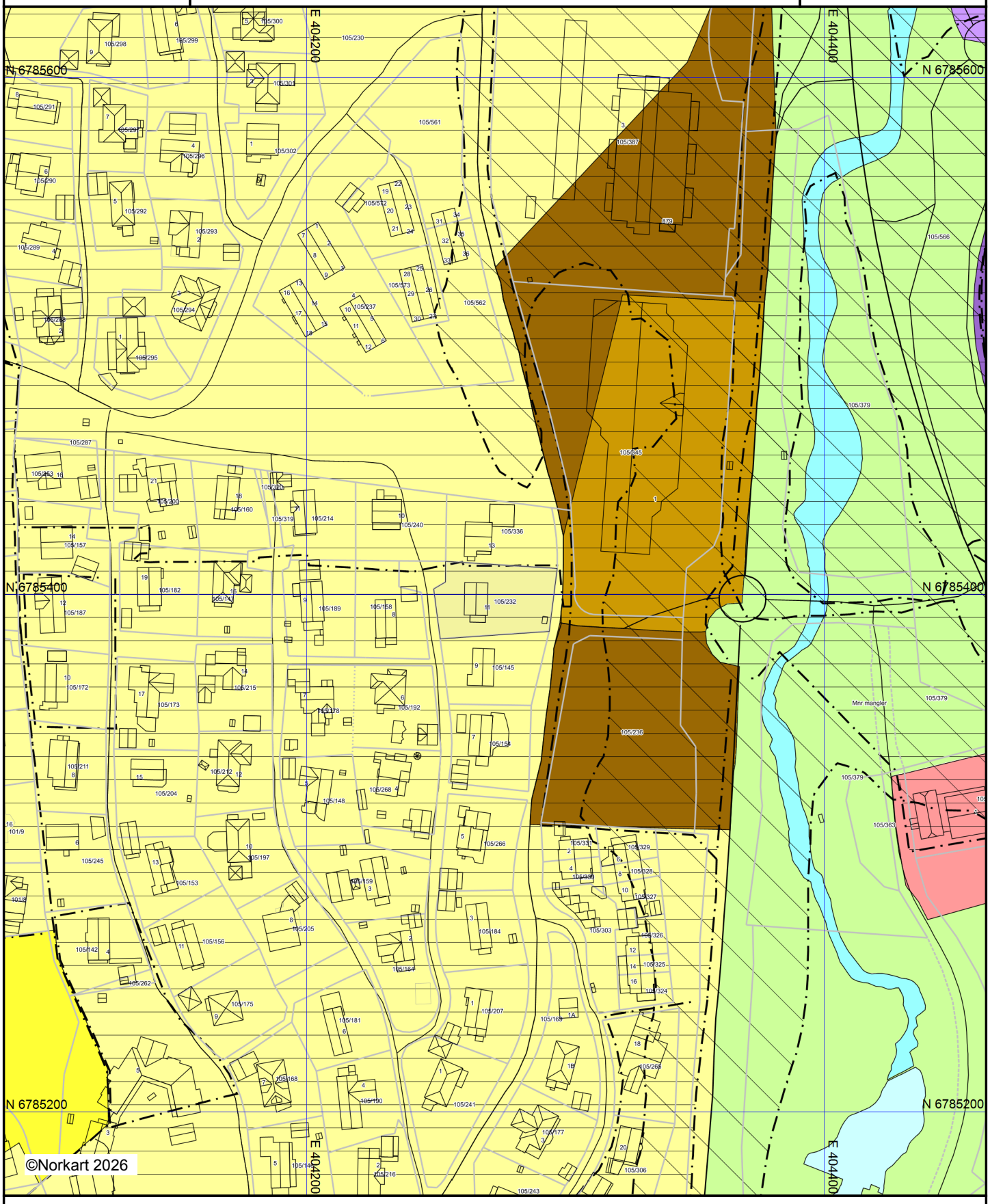
Sogndal kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 105/232
Adresse: Vetlevegen 11
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - nytt

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa*

- LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Friluftsområde - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Detaljeringgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-443/80 Etnem
HERMANNSVERK

§ 1. REGULERINGSOMRÅDET.

Det regulerte området er på planen synt med avgrensingsline.
Føresegnene gjeld for dette området.

§ 2. REGULERINGSFØREMÅL.

Området innafor avgrensingslina er regulert til:

Byggeområde:

Bustadføremål.

1. Område C,D,E,H,I,K:
   Frittliggjande bustader med garasjar på eigen grunn.
2. Område A,B,G:
   Frittliggjande bustader med fellesgarasjar.
3. Område F:
   Rekkehus.
4. Område J:
   Studentbustader.

Trafikkområde:

Køyreveg.

Gang-/sykkelveg,fortog.

Friområde:

Leikeplass.

Spesialområde:

Friluftsområde.

§ 3. BYGGEOMRÅDE.

3.1. Bustadføremål,U=0.25.
Område C,D,E,H,I,K.

3.1.1. I områda kan oppførast bustadhus og garasje.
Maksimum byggehøgde er 1½ etasje over grunnmur.
Der terrenget etter bygningsrådet sitt syn ligg til rette for det,kan det gjevast løyve til å innreie underetasje til bustadføremål i samsvar med bestemmelsane i byggeføresegnene.
Gesims- og sokkelhøgd vert fastsett av bygningsrådet.
Ved utrekning av utnyttingsgraden gjeld reglane i byggeføresegnene kap.25.

3.1.2. Dei bygningsråmene med møneretning som er synte på planen er retningsgjevande for plasseringa av husa.
På situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga,skal endeleg plassering av bustadhus og garasje vere synt, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.
Det skal vidare synast korleis tilkomsten til huset er tenkt løyst,og kvar på tomta det evt. må førast opp støttemur.
Frittliggjande garasjar skal vere tilpassa bustadhuset kva gjeld materialval,form og farge.
Innafor reglane i byggeføresegnene kan frittliggjande

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
E-1143/80 Etne
HERMANNSVERK



garasjar førast opp i nabogrensa.
Garasje kan og plasserast nærare veg enn fastsett byggeavstand.
Garasje kan berre oppførast i 1 etasje og med største grunnflate 40 $m^2$.
I tillegg til bilplass i garasje skal det vere parkeringsplass til 1 bil pr. husvære på tomta.
Hybelhusvære skal altså ha eigen oppstillingsplass for bil på eigedomen.

3.1.3. Bygningane skal ha saltak.
Takvinkelen skal godkjennast av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan krevje at bygningar langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.
Garasje og bustadhus skal ha lik takvinkel.

3.2. Bustadføremål, U=0.25.
Område A,B og G.

3.2.1. I områda kan oppførast bustadhus og fellesgarasjar.
Maksimum byggehøgde er 1½ etasje over grunnmur.
Der terrenget etter bygningsrådet sitt syn ligg til rette for det, kan det gjevast løyve til å innreie underetasjen til bustadføremål i samsvar med bestemmelsane i byggeføresegnene.
Gesims- og sokkelhøgd vert fastsett av bygninhsrådet.
Ved utrekning av utnyttingsgrad gjeld reglane i byggeføresegnene kap.25.

3.2.2. Dei bygningsråmene med møneretning som er synte på planen er retningsgjevande for plasseringa av husa.
På situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga skal endeleg plassering av bustadhuset vere synt.
Det skal vidare synast korleis tilkomsten til huset er tenkt løyst, og kvar på tomta det evt. må førast opp støttemur.

3.2.3. Garasjar og parkeringsplassar skal utførast som fellesanlegg.
Retningsgjevande plassering er synt på planen.
Endeleg utforming og plassering av desse anlegga skal synast i eigen detaljplan.
For kvart enkelt husvære skal det avsetjast 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass for bil.
Fellesgarasjane skal vere tilpassa bustadhusa kva gjeld materialval, form og farge.

3.2.4. Bygningane skal ha saltak.
Takvinkelen skal godkjennast av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan krevje at bygningar langs same vegstrekning eller i same gruppe skal ha lik takvinkel.

3.3. Bustadføremål, U=0.15.
Område J (studentbustader).

3.3.1. I området kan oppførast bustader for studentar - hyblar og mindre husvære.
Maksimum byggehøgde er 1 etasje over grunnmur.
Der terrengtilhøva etter bygningsrådet sitt syn ligg til rette for det, kan sokkeletasje innreiast til opphaldsrom innafor råma av byggeføresegnene.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-1143/80 EE/enn
HERMANNSVERK

Gesims- og sokkelhøgd vert fastsett av bygningsrådet.
Ved utrekning av utnyttingsgraden gjeld reglane i byggeføresegnene kap.25.

3.3.2. Dei bygningsråmene som er synte på planen er i samsvar med utarbeidd situasjonsplan for området.
Endeleg plassering av husa skal fastsetjast av bygningsrådet.

3.3.3. På felles parkeringsplass skal det vere oppstillingsplass for 3/4 bil pr. hybeleining.

3.4. Bustadføremål, U=0.50.
Område F.

3.4.1. I området kan oppførast rekkehus og fellesgarasjar.
Maksimum byggehøgde er 2 etasjar over grunnmur.
Gesims- og sokkelhøgd vert fastsett av bygningsrådet.
Ved utrekning av utnyttingsgrad gjeld reglane i byggeføresegnene kap.25.

3.4.2. Før byggemelding vert handsama, skal bygningsrådet krevje utarbeidd ein detaljert plan for området med cotert situasjonsplan som syner avkøyrsler, gangvegar, terrenghandsaming, plassering av garasjar, parkeringsplassar, leikeplassar m.v.

3.4.3. Garasjar og parkeringsplassar skal utformast som fellesanlegg.
For kvart enkelt husvære skal det avsetjast 1 garasjeplass og 1 oppstillingsplass for bil.
Fellesgarasjar skal vere tilpassa bustadhusa kva gjeld materialval, form og farge.

3.4.4. Bygningane skal ha saltak.
Takvinkelen skal fastsetjast av bygningsrådet.

§ 4. TRAFIKKOMRÅDE.

4.1. I planen er synt trafikkområde som køyreveg, gang-/sykkelveg, fortog.
Breidde, kurvatur og stigingstilhøve som er synte i planen, skal liggje til grunn for utforminga av anlegga.

§ 5. FRIOMRÅDE.

5.1. Der det vert aktuelt med opparbeiding av friområde til ballplass, leikeplass m.v. skal dette gjerast etter ein plan godkjend av bygningsrådet.

5.2. I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknyting til friområda, når dette etter rådet sitt syn ikkje er til hinder for bruken av området som friområde.
Dette gjeld og eventuelle mindre kommunaltekniske anlegg.

§ 6. SPESIALOMRÅDE.

6.1. Friluftsområde.

Eksisterande vegetasjon må vernast om og bygnings-

rådet må sjå til at området til ei kvar tid vert verna om på best mogeleg måte.

§ 7. FELLES FØRESEGNER.

7.1. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får ei god og harmonisk utforming og materialbruk,og at bygningar som ligg i same område harmonerer innbyrdes.
Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

7.2. Inga tomt må inngjerdast eller plantast til med tre eller busker på ein slik måte at det etter bygningsrådet sitt syn er sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ikkje utbygde delene av tomta bør gjevast ei tiltalande utforming.

7.3. Eksisterande vegetasjon må vernast om på best mogeleg måte.

7.4. Inngjerding av tomter skal meldast til bygningsrådet, som skal godkjenne plassering,utforming,høgde og farge på gjerde.

7.5. Avkøyrsle til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogeleg trafikksikker.

7.6. Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og dei bygningsvedtektene som gjeld for Sogndal kommune.

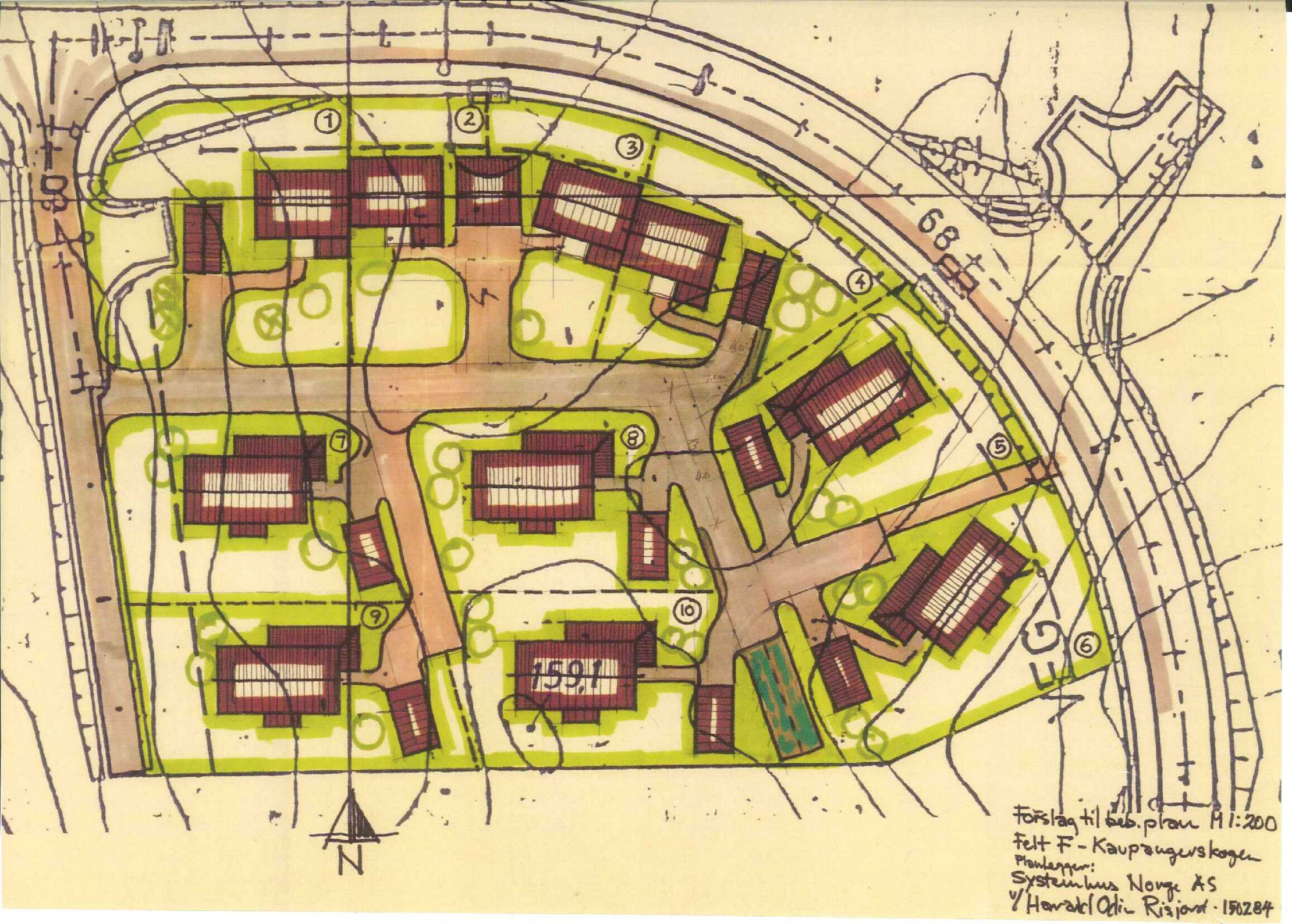
7.7. Det er ikkje tillate å få i stand private servituttar som er i strid med reguleringsplanen eller desse reguleringsføresegnene.

7.8. Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan,dersom særlege grunnar talar for det,tillatast av bygningsrådet innafor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Sogndal kommune.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-1143/80 EE/emm
HERMANNSVERK

29.05.80.

ISIS.




Forslag til reg. plan M 1:200
Felt F - Kaupangerskogen
Planlegger:
Systemhus Norge AS
v/ Harald Olav Risjord - 150284

# Føresegner til arealdelen av kommuneplanen

## Innhald

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen ..... 1
Innhald ..... 1
Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer ..... 3
Innleiing ..... 3
1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1 ..... 3
1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6 ..... 3
1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5. ..... 4
1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4 ..... 4
a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur ..... 4
b) Uteopphaldsareal og parkering ..... 4
1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17. ..... 4
1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5. ..... 4
a) Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 ..... 4
b) Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8. ..... 5
c) Uteopphaldsareal, jf. § 11-9 nr.5 ..... 5
d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova. ..... 7
e) Blå og grøne verdiar, jf. § 11-9 nr. 6 ..... 7
f) Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4 ..... 7
g) Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7 ..... 8
h) Skilt og reklame, jf. § 30-3 ..... 9
1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6. ..... 9
a) Risiko og sårbarheit ..... 9
b) Støy ..... 10
c) Krav til byggje- og anleggsfasen ..... 10
d) Energibruk i bygningar ..... 11
e) Hushald- og næringsavfall ..... 11
f) Vatn, avløp og overvasshandtering ..... 11
g) Arkitektur og landskapsarkitektur ..... 12
1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6. ..... 12
Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3 ..... 13
2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5 ..... 13
a) Bustad ..... 13
b) Fritidsbustad ..... 13
c) Fritids- og turistføremål ..... 14
d) Sentrumsføremål ..... 15
e) Tenesteyting ..... 15
f) Næringsverksemd ..... 16
g) Råstoffutvinning ..... 16
h) Idrettsanlegg ..... 16
i) Anna type bygningar og anlegg ..... 17
j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg ..... 17
2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2 ..... 18
a) Avkøyrsler, jf. § 11-10 nr 4 ..... 18
b) Særskilte føresegner ..... 18
2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3. ..... 18
Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6 ..... 19
3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5 ..... 19
a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a. ..... 19

b) Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11. ..... 20
c) Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11. ..... 21
d) Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11. ..... 22
3-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6. ..... 23
a) Båthamn ..... 23
b) Ferdsle og farleier ..... 24
c) Drikkevatn ..... 24
d) Naturområde vatn ..... 24
e) Friluftsområde i sjø ..... 25
f) Akvakultur ..... 25
g) Fiske ..... 25
h) Kombinerte føremål ..... 25
Kap. IV Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8. ..... 25
4-1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a. ..... 26
a) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn ..... 26
b) Andre sikringssoner ..... 26
4-2 Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b. ..... 26
4-3 Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c. ..... 27
a) Omsynssone friluftsliv ..... 27
b) Omsynssone landskap: ..... 27
c) Omsynssone naturmiljø ..... 27
d) Omsynssone kulturmiljø ..... 27
4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d. ..... 27
a) Verneområde ..... 27
b) Freda område ..... 28
c) Bandleggingssone for regulering ..... 28
4-5 Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e. ..... 28
4-6 Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f. ..... 28

## Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer

### Innleiing

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka i arealdisponeringa i Sogndal kommune i perioden 2013 til 2023. Planen set rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan setjast i verk og kva omsyn som skal verte teken i vare ved disponering av areala. Kommuneplanen er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak og gjeld frå kommunestyret gjer vedtak i saka. Arealdelen til kommuneplanen er sett saman av plankart, planomtale, føresegner med retningslinjer, konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Der ikkje anna er nemnt, viser lovheimel til Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Tiltak (etter § 1-6) må ikkje vere i strid med arealføremåla i planen og generelle føresegner, og føresegner knytt til arealføremål og omsynssoner. Juridisk bindande føresegner i dette dokumentet er trykte med normal font, *retningslinjer for sakshandsaming er trykte med liten font i kursiv*. Føresegnene vert lagde til grunn for kommunen sin handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller føresegnene og oppgjev viktige omsyn og vurderingstema for sakshandsaminga.

### 1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1

Ikkje utbygde område sett av til bygningar og anlegg etter § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan etter § 12-1.

For område sett av til sentrumsføremål vert det stilt krav om utarbeiding av områdeplan, jf. § 12-2, før detaljregulering, jf. § 12-3, kan finne stad. Kravet om områderegulering for sentrumsføremål gjeld ikkje for areal til sentrumsføremål på Kaupanger.

*Sogn og Fjordane fylkeskommune sitt rettleiingsmateriale for reguleringsplanar bør nyttast ved utarbeiding av planforslag.*

*For sentrumsføremål med krav til områderegulering vert det lagd opp til slik rekkefølgje:*

*1. Fjøra vest, frå kaia til Stedje bru*
*2. Rutlin*
*3. Fjøra aust, resterande område aust for område i punkt 1.*
*4. Frå Billagsstoma til Fosshaugane campus, mellom elva og Trolladalen.*
*5. Nestangen*
*6. Øyane*

### 1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6

Kommuneplanen gjeld føre reguleringsplan i den grad slik plan strir mot kommuneplanen sitt innhald, med følgjande unntak:

1. Reguleringsplanar og utbyggingsplanar yngre enn 10 år gjeld føre kommuneplanen.
2. Areal regulert etter pbl. (1985) til fareområde (§ 25 nr. 5) og spesialområde (§ 25 nr. 6) gjeld framfor kommuneplanen.
3. Eldre reguleringsplanar skal vurderast i kvart enkelttilfelle.

**1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5.**
Alt bruksareal heilt eller delvis under terreng og parkeringsareal på overflate skal verte rekna med i grad av utnytting.

**1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4**

a) **Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur**

Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

b) **Uteopphaldsareal og parkering**

I sentrumsområde, næringsområde og bustadområde skal leike- og uteopphaldsareal og parkering vere sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

**1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17.**
1. Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § 17-2. Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

1. Veg – veganlegg
2. Gangveg – gangvegdrag
3. VAR – løysningar
4. Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
5. Park, friområde, friluftsområde
6. Samlingsplassar for ålmenta
7. Forkjøpsrett

2. Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.
3. Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

**1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5.**

a) **Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5**

1. Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygningar og anlegg, for å sikre god tilgjenge til uterom og bygningar for alle.
2. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.
3. Hovudgangsamband i bustadområde og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vere trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12 så langt dette er muleg ut i frå topografi.
4. Gangvegnettet kan verte supplert med brattare snarvegar, trapper og liknande.

*Funksjonskrav bør kombinerast med estetiske kvalitetar i utforminga av tiltak, særskild der desse kan kombinerast med verneomsyn (knytt til bygningar, byrom, natur og landskap). Eksisterande historiske eller verdifulle bygningar, anlegg og miljø bør gjerast tilgjengeleg ved at naudsynte tiltak vert utført som gjennomtenkte tilføyingar av høg kvalitet.*

b) **Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.**

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Gode oppvekstmiljø skal sikrast gjennom tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov i høve fysiske, sosial og kulturelle kvalitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og gode og varierte aktivitetsområde. Ei føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for leik er at det vert sikra høvelege erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

2. Erstatningsareal skal regulerast eller sikrast på annan måte. Områda skal liggje i rimeleg nærleik av arealet som vert omdisponert og skal ha god og trygg tilgjenge og minst tilsvarande storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

3. Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplasser. Uttalar frå born og ungerepresentanten og ev. ungdomsrådet skal følgje saker som gjeld barn og unge.

c) **Uteopphaldsareal, jf. § 11-9 nr.5**

I arealplanar og søknader om tiltak skal byggjeområde disponerast og bygningar plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal- og kvalitetskrav:

**A. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)**

1. Privatareal:
   - Minimum 150 $m^2$ for einebustader*
   - Minimum 150 $m^2$ pr. bueining for tomannsbustader*
   - Minimum 75 $m^2$ pr. bueining for rekkjehus*
   - Minimum 50 $m^2$ pr. bueining for andre bygningar med 3 bueiningar
   - Minimum 7 $m^2$ pr. bueining for andre bygningar med 4 eller fleire bueiningar

*Ved etablering av fleire bueiningar, t.d. utleigeeining i kjellar, vert kravet til privat uteareal auka med areal tilsvarande den nye eininga sitt bruksareal.

2. Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):
   -For leilegheitsbygningar/blokk: 15 $m^2$ innanfor sentrumsføremål, 30 $m^2$ i andre område.
   -For andre typar bygningar: 50 $m^2$.

3. Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

4. Leikeplassar skal utformast på ein slik måte at dei stimulerer til motorisk aktivitet og kreativ leik. Leikeplassar skal ha universelt utforma og trafikktrygg tilkomst.

| Type | Avstand | Storleik | Funksjonar |
|---|---|---|---|
| Nærleikeplass | 50 meter | Minimum 200 m². | Fast dekkje, benk og minimum fire apparat |
| Områdeleikeplass | 200 meter | Minimum 1500 m². | Fast dekkje, benk og minimum fire apparat. Balleik, aking, sykling og liknande. |

1. *Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar.*
2. *Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.*
3. *Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.*
4. *Område for leikeplassar skal etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen skal vise at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding.*

**B. Kvalitetskrav**

Leike- og opphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:

1. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vere lagt på opparbeidd dekkje med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang. Fellesareala kan verte dekt av nærliggjande offentlege areal som park, gatetun eller tilsvarande med god og trafikksikker tilgjenge. I dei same områda kan inntil 50 % av fellesareala verte dekt av takterrassar/ opparbeidd dekke med god tilgjenge.
2. Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 $m^2$ av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
3. Areala skal ingen stader vere brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
4. Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1-7 om miljøkvalitet.
5. Areala skal ha tenleg form, fordeling av storleik og plassering, og restareal vert ikkje medrekna. Minst 50 % av fellesareala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet. Dette kan nyanserast i større prosjekt og planområde.
6. Areala skal plasserast og opparbeidast med sikte på best muleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. *Dei bør vere skjerma mot vanleg vindretning og området bør ha sol på minst halve arealet kl. 15 ved jamdøger.*
7. Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vere sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1-4. *Dei bør invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gi rom for ulike typar av aktivitetar. Privatareal og delar av fellesareala bør skjermast mot uheldig innsyn.*

### d) **Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.**

1. Omsynet til kulturminne og kulturmiljø skal integrerast i all planlegging og ved søknad om tiltak. Kulturminnemiljø skal undersøkast og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg og søknad om tiltak. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn.
2. I plan- og byggjesaker som omfattar freda kulturminne skal utbyggjar hente inn godkjenning frå kulturminnestyresmakt, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

### e) **Blå og grøne verdiar, jf. § 11-9 nr. 6**

1. Samanhengande grøntdrag, grøne lunger, turvegar og område for leik og rekreasjon skal takast i vare og styrkast, særleg i sentrum og nærleiken av bustadområde.
2. Areal med registrerte verdiar for naturmangfald, område med utheva landskapsverdi, kulturlandskap og område som på anna måte inngår i grønstrukturen skal takast i vare på lang sikt.

*Tiltak etter § 20-1 bør ikkje tillatast innanfor område registrert med verdi A og B for naturtypar og vilt.*

3. Planforslag og søknad om tiltak skal vise korleis tilhøvet til naturmangfald innan planområdet er vurdert, i høve krava til utgreiing i naturmangfaldlova kapittel II. Der kunnskap om naturmangfaldet ikkje er tilfredsstillande, gjeld føre-var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar som betrar kunnskapsgrunnlaget. Krava til henting av kunnskap skal vere rimeleg i høve det planlagde tiltaket sin karakter og risikoen for at naturmangfaldet kan verte skada.
4. Eksisterande bekker skal sikrast så nær opptil sin naturlege form som mogleg. Bekkelukking vert ikkje tillate. *Lukka vassveger bør opnast att og restaurast i den grad det er praktisk mogleg.*
5. I reguleringsplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast. Overvatn skal tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast mogleg kjelda i tråd med prinsippa for lokal overvasshandtering, jamfør Overvassnorm for Sogndal kommune 2013. *Vatn og overvatn bør nyttast som positive element i tettstadane. Sjå punkt 1-7 f for krav til overvasshandtering.*

### f) **Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4**

1. Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og verknadane for trafikktryggleik og –avvikling på råka vegnett.
2. Hovudruter for sykkel på plankart skal sikrast og etablerast i samsvar med sykkelplan. *Sykkelplan for Sogndal sentrum 2013-2023, ref. kommunestyrevedtak i sak 10/13.*
3. Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette med effektive gang- og sykkelsamband til hovudrutene for sykkel.
4. Korte og sikre gangsamband til viktige målpunkt, slik som lokale tenestetilbod, særleg skule, og haldeplassar for kollektivtransport skal ivaretakast i all planlegging. *Hovudstrukturen på gangvegnettet bør vere universelt utforma. Dersom korte gangsamband ikkje kan stette krava til universell utforming, bør andre alternativ vurderast.*
5. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggast til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, fortrinnsvis på eiga grunn.
6. Hovudvegar skal gi god og trafikksikker framkomst, gjennom ein restriktiv haldning til nye avkjørsle og opparbeiding av sikre trasear og kryssingspunkt for gåande og syklande.

7. Tilkomstvegar skal som hovudregel regulerast til felles veg. Dersom vegen skal nyttast av buss eller er del av gang- og sykkelvegnettet skal tilkomstvegen regulerast som offentleg. Offentleg veg i reguleringsplanar skal vere i tråd med VVA-norma til Sogndal kommune.
8. Langs offentleg veg vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre opplag av snø innanfor ein avstand av minimum 1 meter frå ytre eller regulert vegkant.

### g) **Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7**

1. Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om tiltak etter § 20-1 bokst. a, b, d, e, g, j og l. Det skal settast av plass for bilar og syklar på eigen grunn i samsvar med krav i parkeringstabell.
2. Framlegg til reguleringsplan eller søknad om tiltak skal vise totalt parkeringsbehov og korleis dette er løyst med omsyn til plassering og fordeling mellom plassar for bilar og syklar og hente- og bringeløysing etter tiltaket sitt behov. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering og tenesteparkering kan skje utan å vere til hinder eller fare for andre trafikantar. Kommunen kan forby parkering på ubygd areal.
3. Med grunnlag i dokumentert parkeringsdekning kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplassar vert dekka utanfor eigedommen til tiltaket. I slike tilfelle skal det leggast fram ein tinglyst erklæring om bruk, som ikkje kan opphevast utan at alternative plassar er etablert. Tilsvarande gjeld for sambruk av parkeringsplassar.
4. I samsvar med § 28-7 kan kommunen gje samtykke til at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal vert innbetalt eit beløp for bygging av offentleg parkeringsanlegg. Frikjøp frå kravet til oppstillingsplassar vert berre tillate innanfor sentrumsføremål. Ordninga gjeld berre for personbil. For kvar manglande parkeringsplass betalar utbyggjar eit beløp etter gjeldande satsar vedtekne av kommunestyret. Frikjøpsbeløpet må vere dokumentert innbetalt til kommunen før ferdigattest/bruksløyve vert gjeve. Beløpet vert prisjustert årleg etter SSB sin byggjekostnadsindeks for bustadblokk. Innbetalte midlar vert plassert i kommunalt parkeringsfond. Midlane i fondet vert disponert av Sogndal kommune. Midlane i fondet skal berre nyttast til kjøp av grunn og opparbeiding for offentleg parkeringsanlegg, med tilhøyrande infrastruktur.

*Ved bygging av parkeringsanlegg bør parkeringsplasser på gategrunn takast vekk. Kommunen har ansvar for å fjerne eventuelle tekniske installasjonar og oppmerking for offentlege parkeringsplassar som opphøyrar.*

| **Parkeringstabell med parkeringsplasskrav** | Utrekningsgrunnlag | Sykkel | Personbil | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Sentrums-føremål | Andre område |
| Bustad | 100 $m^2$ BRA | 2 | 1,2 | 1,4 |
| Fritidsbustad | 100 $m^2$ BRA | | | 1,4 |
| *Verksemd:* | | | | |
| Forretning, handel, kjøpesenter | 1000 $m^2$ BRA | 6 | 12-20 | 20-35 |
| Kontor | 1000 $m^2$ BRA | 10 | 10 | 12 |
| Industri/verkstad | 1000 $m^2$ BRA | 2 | 6 | 8 |
| Lager/engros | 1000 $m^2$ BRA | 2 | 3 | 4 |
| Bevertning | 1000 $m^2$ BRA | 4 | 3 | 4 |
| Treningsstudio | 1000 $m^2$ BRA | 4 | 6 | 10 |
| Hotell/overnatting | Gjesteseng | 0,2 | 0,5 | 0,6 |
| Småbåthamn | Båtplass | 0,2 | 0,5 | 0,5 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kiosk/gatekjøkken/bensinstasjon | Årsverk | 0,4 | 3 | 5 |
| Sjukeheim/omsorgsbustader | Sengeplass/bueining | 0,1 | 0,3 | 0,6 |
| Barnehage | Barn | 0,1 | 0,2 | 0,3 |
| Idrettsanlegg | Tilskodarplass | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Forsamlingslokale (kino/kyrkje/ol.) | Sitjeplass | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Frikjøpsordning | | Nei | Ja | Nei |

Parkeringskrava i tabellen er minimumskrav. Der krav er oppgjevne som eit intervall er lågaste tal minimumskrav og høgaste tal maksimum for tal plassar. Andre tal i tabellen er faste (absolutte) krav til tal parkeringsplassar.
Ved utrekning av tal plasser skal det alltid rundast av oppover til næraste heile tal.
Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustader. Av krav til bustadparkering vert 80 % rekna som eigenparkering og 20 % som gjesteparkering.
Tabellen er ikkje utfyllande i høve typar verksemder. For tiltak som ikkje inngår i kategoriane over, skal parkeringsdekninga vurderas i høve samanliknbare verksemder.
For studentbustader kan parkeringskrava for bil reduserast, dersom det er dokumentert tiltak som vesentleg aukar storleik og kvalitet på felles uteopphaldsareal ut over minstekrava og dersom avstanda til studiestad og sentrumsformål er kort.

*Retningslinjer for sykkelparkering*

1. *Sykkelparkering bør ha ein plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet og som ikkje er til hinder for fotgjengarar. Større byggjeprosjekt langs hovudrutenettet for sykkel bør knytast direkte til sykkelnettet.*
2. *Ved sykkelparkering for bebuarar i hus med 4 einingar eller meir, bør utbyggar søkje løysingar med særskild tjuverisikker parkering, til dømes innandørs sykkelparkering med lett tilgjenge frå gateplan. For større bustadkompleks må ein i tillegg ta omsyn til gjesteparkering.*
3. *Sykkelparkeringsplassar for lengre tidsrom, t.d. ved skule, arbeidsplassar og kjøpesenter, bør i størst muleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind, og slik at sykkeltjuveri vert avgrensa.*
4. *Ved etablering av bygningar for meir enn 20 tilsette, bør det i tilknyting til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod med dusj, garderobeskåp og plass for å tørke våte klede og liknande.*

h) **Skilt og reklame, jf. § 30-3**

Oppføring av skilt og reklame er søknadspliktig.

**1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6.**

a) **Risiko og sårbarheit**

1. ROS-analysar skal inngå i arealplanlegging, og i naudsynt grad ved søknad om tiltak og byggjesakshandsaming, jf. § 4-3. Analysen skal vise alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging.
2. I ROS-analyser skal det gjerast vurderingar med omsyn til framtidige klimaendringar i høve auka nedbørsmengder, auka sannsyn for skred og flaum, havnivåstigning og stormflo med meir. Frå Sogndal kommune sin Klima- og energiplan skal dei høgste verdiane frå klimaframskrivingane leggjast til grunn. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit tryggleiksnivå tilsvarande ein 200-års flaum leggjast til grunn, jf. flaumsonekart frå NVE.

*Utarbeiding av ROS-analyser bør ta utgangspunkt i kommunen sin klima- og energihandlingsplan (2009) og rettleiarar i høve aktuelt faretema og leggje det høgaste nivå for klimaendringar til grunn, jamfør Meld. St. 33 (2012-2013) Klimatilpasning i Norge.*

3. Bygningar med varig opphald for mindre enn 10 personar vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/200 for flaum/stormflo og 1/1000 for skred. Bygningar med varig opphald for 10 personar eller fleire vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/5000 for skred. Unntak kan gjerast der avbøtande tiltak, gjennom dimensjonering eller sikring, dokumenterer akseptabel konsekvensgrad av slik hending.

4. Aktsemdskart for stein- og snøskred skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. I potensielle fareområde, vert det stilt krav om sakkunnig geoteknisk vurdering. *Aktsemdskart frå NGI er lagt til grunn for aktsemdsområde for skred (føresegn 4-1 b) nr. 4) og er vist i temakart til kommuneplankartet. I Fjærland er kart frå NGU lagt til grunn.*

5. Tiltak innanfor flaumsona for 200-års flaum i Sogndalselva, i flaumsonekart frå NVE, skal følgje retningslinjer for avbøtande tiltak.

6. Vurdering av branntryggleik skal integrerast som del av ROS-analysa. «*Håndbok i kartlegging av brannrisiko i kommunene», kapittel 1-3, vil vere rettleiande for denne vurderinga. For bygningar spesielt vil også risikovurdering etter TEK 10 §§ 11-1, 11-2 og 11-3 vere rettleiande.*

7. Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. *I område der det er mistanke om forureina grunn, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan etter forureiningsforskrifta kap. 2. Leikeareal skal tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forureiningsdirektoratet si rettleiar «Helsebaserte tilstandsklasser for forureina grunn». Rettleiar for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplassar bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.*

### b) **Støy**

1. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innom- og utomhus vert tilfredsstillande. *Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslova. Retningslinjene skal og nyttast ved planlegging av: landingsplass og nye trasear for helikopterflyging, skytebaner, anlegg for motorsport og andre støyproduserande aktivitetar.*

2. Innanfor raud støysone, jf. omsynssone i plankartet, vert det ikkje tillate å føre opp eller endre bruk til støyutsette føremål. Innanfor gul støysone kan støyutsette bygningar verte vurdert, dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve. *Med støyutsette føremål meiner vi bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler, barnehagar og rekreasjonsareal*.

3. Med planframlegg eller søknad om tiltak som kan produsere auka støy, eller som ligg nær støykjelder, skal det følgje ein støyfagleg utgreiing. *Utgreiinga bør vise ei utrekning og kartfesting av støysoner, og påverknad på nærliggjande støyutsette føremål og forslag til avbøtande tiltak og ei vurdering av effekten av desse.*

### c) **Krav til byggje- og anleggsfasen**

Plan for trygging av omgivnadene i byggje- og anleggsfasen skal godkjennast før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, støytilhøve, ristingar og vibrasjonar, reinhald og støvdemping. Naudsynte tryggingstiltak skal etablerast før byggje- og anleggsarbeider vert sett i gang.

*Utarbeiding av slik plan bør følgje Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy og luftkvalitet,(T-1442 og T-1520).*

### d) Energibruk i bygningar

I byggjeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og i byggjeprosjekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast. Det skal også spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggjeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder. Søknad om tiltak skal gjere greie for dei vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk og klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

### e) Hushald- og næringsavfall

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis oppsamling og tøyming av avfall er tenkt løyst, i tråd med retningslinjer frå renovasjonsleverandør (SIMAS).
2. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og helst innomhus på økonomiside av næringsbygningar. *Utomhus bør det vere etablert nedgravne oppsamlingsløysingar.*
3. Nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vere universelt utforma. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løysast på eigen grunn. Felles oppsamlingsplass for avfall skal etablerast maksimalt 100 meter frå kvar bustad i eit prosjekt.
4. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter storleik på bustadprosjekt:

| **Oppsamlingseining** | **Tal bueiningar** |
|---|---|
| Bosdunkar | Under 10 |
| Botntømd behaldar/ felles avfallsrom | 10-50 |
| Nedgraven botntømd behaldar | 50-300 |

### f) Vatn, avløp og overvasshandtering

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis handtering av vatn, avløp og overvatn er løyst gjennom VA-plan. Utarbeiding av VA-plan skal ta høgde for ein forventa auke i nedbør, jf. føresegn 1-7 a) punkt 2 og følgje Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) og VVA-norm (2004). Der planområde vert kryssa av elv eller bekk skal retningsliner for forvaltning av vassdrag, under føresegn 3-4 d, leggjast til grunn for utarbeiding av planforslag og tiltak. *I hovudsak skal overvatn takast hand om lokalt (LOH), jf. 1-6 f), gjennom infiltrasjon eller liknande løysing, slik at vassbalansen vert oppretthalden tilnærma lik naturtilstanden. Overvatn bør gjerast synleg og tilgjengeleg i nærmiljøet. «Retningslinjer for handsaming av utsleppssaker i Sogndal kommune» skal nyttast ved sakshandsaming for områda Fjærlandsfjorden, Dalavatnet/Sogndalselvi, Sogndalsfjorden, Barsnesfjorden, Amlabukti.*

2. Kommunen vil leggje til rette for nye bustadfelt innafor tettstaden Sogndal og ved gradvis utviding av bustadområde knytt til eksisterande bustadfelt som er knytt til kommunalt VA-anlegg, ved å føre fram og dekka kostnadene over sjølvkost for utbygging av nytt VA-anlegg fram til nye bustadfelt. For utbyggingar som ikkje er lokalisert i tilknyting til eksisterande bustadfelt må utbyggjar sjølv dekka kostnadene ved framføring av ny VA-infrastruktur til utbyggingsområdet.

g) **Arkitektur og landskapsarkitektur**

1. Nye bygningar, anlegg og landskapstiltak skal utformast slik at eksisterande særpreg og kvalitetar vert ivareteke.
2. Arkitektur og landskapsarkitektur skal verte omtala som eige tema i alle reguleringsplanar og søknader om tiltak for nye bygningar, anlegg og landskapstiltak. Saman med byggeløyve skal det følgje med grunngjeving og dokumentasjon som viser korleis tiltaket ivaretek dette.
3. Det skal så langt råd er nyttast miljøvenlege materiale på bygningar og anlegg.

## 1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6.

*Sogndal sentrum sin identitet er knytt til ein avgrensa tettstad i samspel med verdifulle natur- og kulturområde mot fjell og fjord. Tettstaden sine viktigaste landskapstrekk er fjella og fjorden, strandsona, Sogndalsvassdraget, ravinelandskapet, jordbrukslandskapet med frukthagar og samanhengande grøntdrag.*

1. Nye bygningar og tiltak skal utformast slik at tettstaden vert vidareutvikla som ein velfungerande tettstad med lokale særtrekk.
2. Ved fortetting skal utbyggar legge vekt på stadkarakter og gode heilskaplege løysingar. Der høg tettleik gir brot med eksisterande karakter i bygningsstrukturen, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvalitetar til området.

*Særskild gatar og plassar for opphald ute bør ha god kvalitet. Bygningane bør utformast og plasserast slik at dei ikkje er til hinder for at heile bygningsmassen i området vert omforma med tilsvarande tettleik.*

3. Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grøne samband og trafikkløysingar innanfor tilgrensande område. I fortettingsprosjekt skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen.
4. Bygningar skal vere underordna viktige landskapstrekk og landemerke. Høge hus på inntil ti etasjar innanfor tettstadgrensa skal ta omsyn til landskapsverdiar og omgjevnader.
5. Bygningar i sentrum skal plasserast slik at dei dannar gode, klare offentlege rom og fellesareal.

*Tettstadstrukturen bør formast slik at den gir kortast muleg avstand for gåande og syklande. Dette er særskild viktig i Fjøra og aksen mot campus og i gater som bind saman fleire andre gater, t.d. Fjøregata og Gravensteinsgata. Byromma bør formast med vekt på tryggleik og attraktivitet for fotgjengarar. Bygningar bør nyttast som støyskjerming framfor støyskjermar. Parkeringsanlegg bør ikkje vende mot gata.*

6. Offentleg tilgjengelege rom i tettstaden skal ha god form, vere universelt utforma, ha god samanheng med eksisterande og planlagd tettstadstruktur, historiske element, grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer og gangsamband.

*Byrom bør invitere til opphald for alle brukargrupper.*

7. Arkitektonisk utforming skal knytast til bygningen sin funksjon og betyding for allmenta og vere i samspel med karakteren og forma på omgivnadane.

*Bygningar bør ha ein heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å streke under og forsterke gate- eller plassrommet.*

8. For tiltak inntil eksisterande bygning som i seg sjølve eller som del av eit bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi, skal omsynet til desse verdiane vektleggast.

*Det bør leggast til rette for ny bruk av historisk verdifulle bygningar.*

9. Offentleg tilgjengelege bygningar og utomhusanlegg med tilgjenge for publikum, skal vere universelt utforma.

## Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3 Bygningar og anlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur, med underføremål.

### 2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5

*Her er det gjeve føresegner og retningslinjer for kva funksjonar som vert tillatne innanfor dei ulike arealføremåla, og kva omsyn som skal takast ved planlegging og byggjetiltak. Plankartet skil mellom eksisterande og framtidige arealføremål. Opparbeida område er i hovudsak vist som eksisterande arealføremål, medan framtidig arealføremål er område som enno ikkje er utbygd. Dette gjeld og ubygde område som vart teken inn ved førre arealdel.*

a) **Bustad**

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for nye bustadområde. Område sett av til bustadføremål i plankartet omfattar i hovudsak bustader, men det kan opnast for andre føremål som ikkje er i strid med bustadføremål og som elles er i tråd med strategiane i kommuneplanen.
2. Ved regulering av område på 1 – 6 dekar i eksisterande bustadområde skal det vere ein arealutnytting på minimum 3 bueiningar per dekar.
3. Ved regulering av nye bustadområde i Sogndal sentrum, eller ved regulering av meir enn 6 dekar i eksisterande bustadføremål, skal det vere ein arealutnytting på minimum 6 bueiningar per dekar.
4. I bustadområder i andre delar av kommunen skal det vere ein arealutnytting på minimum 1,5 bueiningar per dekar.

*70 $m^2$ BRA vert nytta som gjennomsnittleg storleik på ein bueining ved utrekning av tettleik. I eksisterande byggjeområde bør nytt byggjeareal med tilhøyrande uterom, parkering og tilkomst leggast til grunn for utrekning av tal bueiningar. I framtidig utbyggingsområde bør areal vist på plankartet leggast til grunn for utrekning av tal bueiningar.*

5. I reguleringsplanar med småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal. *Med småhus er det meint bustadhus med storleik opp til rekkje- og kjedehus. Hovudfunksjonar inkluderer stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.*
6. Varierte bygningstypar og bustadstorleiker skal vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i nærområdet. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 $m^2$ BRA pluss bodareal.
7. Det må liggje føre løyve frå kommunen for å slå saman eller dele opp bustader eller husvære til hyblar. *Hyblar er definert som 1-roms leilegheit.*
8. I fall ein bustad eller eit husvære er gjort om til hyblar i strid med føresegna kan kommunen vedta at eigar skal føra eigedommen attende til det opphavlege og godkjende føremålet for bruk.
9. Oppføring av areal til bustadføremål i frittliggande garasjebygning vert ikkje tillaten.
10. I felt B8 på Hovland er det tillate å føre opp 4-8 bueiningar.

b) **Fritidsbustad**

1. Nye hytter skal gå fram av vedteken reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
2. Bygging av hytter over skoggrensa vert ikkje tillaten.

3. Storleik på hytter:
Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimalt 100 $m^2$ BYA, og mønehøgde 5,5 meter. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 $m^2$. Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygg og anneks skal ikkje overstige 4 meter. Anneks/sidebygg skal vere underordna hovudbygget i høgde. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.
4. Utviding av eksisterande hytter:
- under skogrensa: Maks 100$m^2$ BYA totalt inkl. uthus.
- over skoggrensa: Maks 50 $m^2$ BYA totalt inkl. uthus.
5. Hytter skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Reguleringsplan skal illustrere terrengtilpassinga. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygningar i området og eksisterande situasjon. Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillate som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk overflate som ikkje er lysreflekterande.
6. Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakkløysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i hytte.
7. Anleggsveg fram til hytte/hytteområde skal fjernast før det vert gjeve bruksløyve for hytta. Permanente vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.
*- Eksisterande stølsområde bør ikkje forstyrrast av hyttebygging, jf. retningslinjer knytt til stølar.*
*- Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.*
*- 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.*

**Særskilde føresegner:**
8. Fritidsbustader innanfor reguleringsplan Hodlekve – Stedjekammen, vedteken 25.10.2007, kan førast opp med større utnytting dersom reguleringsplan viser at fritidsbustadene er godt tilpassa terrenget.
9. Hytter som er open for allmenta, t.d. hyttene til turistforeininga, kan utvidast ut over grensene i punkt 4, dersom situasjonsplan viser at terrengtilpassinga er god.

c) **Fritids- og turistføremål**

Føremålet gjeld turistverksemd, utleigehytter og andre fritidsbustader som vert driven kommersielt.

**Turistverksemd:**

Område avsett til turistverksemd skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.

**Campingplass:**

1. Område avsett til campingføremål skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. Eventuell endring til utleigehytter krev endring av reguleringsplan.
2. Oppføring av bygningar krev byggjeløyve, jf. § 20-1, pkt. j. Dette gjeld og for

oppføring av terrassar, "spikartelt" o.l., jf. gjeldande byggjeforskrifter. Kommuneplanen sine retningsliner for bygg- og anleggstiltak skal leggjast til grunn.
3. Avløp skal handsamast etter forureiningslova og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. VA-plan for området skal godkjennast av kommunen.
5. Før campingplassar / oppstillingsplassar for campingvogner kan takast i bruk skal det liggja føre godkjenning etter forskrift om miljøretta helsevern, jf. lov om helsetenestene i kommunen § 4.

**Utleigehytter:**

Område avsett til utleigehytter skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
*Sjå føresegn 3-1 d) punkt 2 for utleigehytter på landbrukseigedom.*

d) **Sentrumsføremål**

1. Arealkategorien sentrumsføremål omfattar grønstruktur i høve § 11-7 nr. 3, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur i høve § 11-7 nr. 2 og alle former for bygningar og anlegg i høve § 11-7 nr. 1, med unntak av industri, lager og råstoffutvinning. *Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder bør lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det settast av areal til uterom for tilsette og studentar.*
2. Nye bygningar skal vere underordna kommuneplanen sine krav til tettstadforming og arkitektur. Byggehøgda skal vurderast i høve til høgdene i eksisterande bygningsstruktur. Største tillatne byggjehøgde er 10 etasjar over lågaste gatenivå. Kommunen kan fastsetje at byggjehøgda skal varierast innanfor kvart enkelt prosjekt. *Gesimshøgde bør vere maksimalt 125 % av tilstøytande gaterom sine breidder for å sikre gode lystilhøve i gateromma.*
3. I bygningar med fasade mot gaterom i Fjøra skal første høgda vere tilrettelagd for publikumsretta verksemd med tilstrekkeleg etasjehøgd, open fasade mot og tilkomst direkte frå gata.
4. I område for sentrumsføremål skal nye bustadprosjekt ha ein arealutnytting på minimum 8 bueiningar per dekar. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 $m^2$ BRA pluss bodareal.
5. Parkeringsplassar skal i hovudsak vere lagd i underjordisk anlegg, kjellar eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.
*I byggjesaker som gjeld nybygg eller utbetring av eigedommar som grenser til gaterom, bør ein høveleg del (minimum 4 meter) av naturleg tilgrensande uteareal som køyrebane, fortau, sykkelsti og opphaldsareal verte opparbeidd og godkjend før det vert gjeve bruksløyve. Der det er ønskeleg med samordning av fleire aktørar, kan det vere tilstrekkeleg med bankgaranti for opparbeidingskostnadane før mellombels bruksløyve vert gjeve.*

e) **Tenesteyting**

1. Areala synt som tenesteyting skal nyttast til offentlege anlegg, slik som barnehagar, barne- og ungdomsskuler eller helse- og omsorgssenter.
2. Barnehage: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha gode lokalklimatiske tilhøve, god samanheng og gjerdast inne. *Det bør settast av minimum 25 $m^2$ uteopphaldsareal per barn. Barnehagetomtar bør primært plasserast i nærleiken av bustadområde, sekundært i nærleiken av arbeidsplasskonsentrasjonar. Tomta bør liggje i nær tilknyting til hovudvegnett for sykkel og bil, men tilstrekkeleg langt unna trafikkåre for å unngå problem med støy og trafikktryggleik.*
3. Skule: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha god samanheng og liggje i direkte tilknyting til skuletomta. Delar av areala kan vere regulert som offentlege friområde

og inngå som ein del av grøntstrukturen i nærområda. *Det bør settast av minimum 25 $m^2$ uteopphaldsareal per elev.*
4. Dersom arealkrava ikkje let seg oppfylle, skal skuleområdet planleggast på ein slik måte at minst muleg areal går bort til bygningar, parkering, kjøreareal og andre restareal som er ueigna som uteopphaldsareal for elevane. *Skuleområde bør leggast til rette for god tilgjenge til hovudvegnett for sykkel. Skular og barnehagar bør vere tilknytt offentlege friområde, turdrag eller naturområde som kan nyttast av barna.*
5. Ved opphør av eksisterande verksemd innanfor område sett av til tenesteyting, skal behovet for å nytte areala til offentleg tenesteyting vurderast.

### f) **Næringsverksemd**

1. Næringsverksemd skal primært lokaliserast i arealføremåla næringsområde eller sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.
*Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder bør lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det vere sett av areal til uterom for tilsette og studentar. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.*
2. Innanfor område sett av til næring vert det ikkje tillate bustader, forretning og handel. Det kan etablerast arealkrevjande handel med behov for utomhus lagringsplass, som t.d. byggjevare, bilsal, maskinutleige, gartneri og liknande. Det kan også etablerast mindre verksemder som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov.
3. Større kjøpesenter som vil vera i strid med overordna / nasjonale retningslinjer er ikkje tillate.
4. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgivnadane, tilgjenge til området og type verksemd. *Alle planforslag bør vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomta.*

### g) **Råstoffutvinning**

1. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i § 1-6 og frådeling til slike føremål ikkje skje før det føreligg godkjent driftsplan frå Direktoratet for mineralforvaltning og området inngår i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr.1
2. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. § 11-10, nr. 2
3. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. § 11-9, nr. 6

### h) **Idrettsanlegg**

Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om tiltak som ikkje ligg til tilhøyrande funksjonar skal det utarbeidast reguleringsplan. Det er sett av følgjande arealbruksføremål i plankartet:
- Alpinanlegg – til nedfartar og naudsynte skiheisar.
- Skytebane – med regulerte skytetidspunkt for å ta omsyn til omgjevnadane.
- Travbane- Motorsportsanlegg – med regulerte tidspunkt for bruk, for å ta omsyn til omgjevnadane.

### i) Anna type bygningar og anlegg

**Kommunaltekniske anlegg**

Områda er sett av til kommunaltekniske anlegg.

**Naust**

1. Nye naust skal tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ein høgd med BYA maks 40 $m^{2.}$
2. Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater.
3. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9 nr. 1, og føresegn 3-4.

### j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg

**Sjøbuer**

I naustområdet (BK1) aust for Kaupanger ferjekai, er det høve til å innreie fritidsdel i 2. høgda i naust.

**Hodlekve**

1. Område avsett til kombinerte føremål fritidsbustader, fritids- og turistføremål og idrettsanlegg i Hodlekve (BK2). For kvar av underføremåla gjeld dei tilhøyrande føresegnene i 2-1 b, c og h. Arealbruken i området skal avklarast i områdeplan, jf. omsynssone punkt 4-5.
2. Reguleringsplan skal vise korleis nettet av køyreveger, parkeringsplasser, gang/sykkelveg, alpinanlegg med skiheisar, turdrag/skiløyper heng saman og eventuelle behov for opprustingar/omleggingar av vegane. *Planen bør vise løysingar for ski inn/ski ut, vegar og tilknyting til sti- og langrennsløypenettet. Desse skal ta omsyn til og henge saman med skivegar også utanfor området som vert regulert i sjølve planen. Langrennsløyper skal i minst mogleg grad krysse brøyta veg i same plan. Der nye veger/brøyta veger kryssar hovudskiløyper/alpintrasear skal det etablerast planfri kryssing med kapasitet både i høve noverande og framtidige behov. Nærare omtale av slike løysingar skal gjevast i føresegnene til områdeplan.*
3. Kulvertar skal dimensjonerast (6m breidde, 4,5m høgde) slik at tråkkemaskin, brann- og redningsbil kjem fram.
4. Reguleringsplan skal vurdere kva konsekvensar snøbrøyting kan få for løypenett, friluftsliv eller liknande. *Det kan gjevast føresegn med forbod mot eller restriksjonar på brøyting. Vegen skal då regulerast til kombinert føremål, privat veg om sommaren og skiløype om vinteren.*
*Reguleringsplanen sin fjernverknad bør illustrerast for det einskilde utbyggingsområdet. Der kommunen finner det naudsynt, kan fjernverknad illustrerast for fleire område under eitt. Illustrasjonar skal fortrinnsvis vere i form av digitale modeller eller fotomontasjar.*
5. Naturleg terreng og vegetasjon skal i størst muleg grad takast i vare. Det vert ikkje tillate planering i større utstrekning enn kva som er naudsynt for ein føremålstenleg plassering av hytter. Plassering av bygningar og interne veger skal ta omsyn til terrengtilhøve slik at skjemmande skjeringar, fyllingar og store terrenginngrep vert unngått.
6. Framtidig trasé for skiheis/gondol er teikna inn i kartet frå Stedjekammen til Kambafjellet. Etablering av slikt anlegg med tilhøyrande føremål kan ikkje skje utan reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar for naturverdiar og vassdrag, landskap med inngrepsfrie naturområde, friluftsliv, og transport. Kommunen kan setje krav til fleire utgreiingstema.

**2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2**
Områda er nytta til samferdsleanlegg eller teknisk infrastruktur.

a) **Avkøyrsler, jf. § 11-10 nr 4**

Etablering av ny avkøyrsle eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsle frå fylkesveg eller hovudveg skal vurderast i høve «Rammeplan for avkøyrsler på riks- og fylkesvegar i Region Vest», dersom avkøyrsla ikkje er heimla i godkjent reguleringsplan. Etablering av ny avkjøring eller utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen i medhald av veglova § 40.

b) **Særskilte føresegner**

**Tilkomst til framtidig parkeringsanlegg i fjell**

I området mellom avkøyrsle frå Hovevegen til Hovsmarki, gbnr. 16/1, og Leitevegen på motsett side av avkøyrsle Aarvollvegen, gbnr. 17/1, er det sett av framtidig tilkomst til parkeringsanlegg i fjell. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

**Tilkomst til Fosshaugane campus**

På eigedomane gbnr. 19/106 og nordre del av 19/21 er det sett av framtidig tilkomst frå Trolladalen til nytt parkeringsanlegg for Fosshaugane campus, gbnr. 19/118. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

**2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.**

1. Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum, 2010, skal leggjast til grunn for sakshandsaminga. Større område for grønstruktur som er offentleg eller inngår i samanhengande grøntdrag er vist på plankartet..
2. For område sett av til sentrumsføremål skal avgrensing av grønstruktur i kart takast omsyn til i områderegulering. *Desse avgrensingane bør oppdaterast i plankart ved neste revisjon eller rullering av kommuneplanen, i tråd med vedteken områdeplan.*
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden. Andre tiltak vert ikkje tillate.

## Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Kapittelet gjeld areal med landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

### 3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5

#### Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. § 20-3

1. Fritak for søknadsplikt for mellombelse konstruksjonar i § 20-3 tredje ledd, gjeld ikkje i LNF-område.
2. Fritak for søknadsplikt for mindre frittliggande byggverk knytt til drift av jordbruks- og skogbruksområde i § 20-3 bokstav b. gjeld ikkje tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a. i LNF-område.
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden.

*Retningslinjer for handtering og bruk av matjord ved utbygging.*

*1. I samband med utbygging av areal med eit lag matjord, skal matjorda takast av og lagrast på ein slik måte at matjorda seinare kan nyttast som vekstmedium.*
*2. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreliggje ein plan for korleis matjorda vert teke vare på. Matjorda kan mellomlagrast på utbyggjar sin grunn.*
*3. Matjorda skal nyttast som vekstmedium så snart som råd er og kan straks plasserast permanent på område.*
*4. Kostnaden med transport til, og mellomlagring på lagerstad skal dekkast av utbyggjar.*
*5. Det kan i særlege høve gjerast unntak frå desse reglane.*

#### a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a.

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sine ressursar. (Tidlegare LNF-I).

#### Vilkår for dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på gardsbruk, jf. § 19-2

Det kan tillatast dispensasjon, i høve § 19, til omdisponering av dyrka jord ved bygging av bustadhus nr. 3 på garden, dersom eitt eller fleire av fylgjande vilkår er oppfylt:

1. Bustadhus nr. 2 er ikkje tilfredsstillande for dagens krav til bustandard og let seg ikkje erstatte av eit nytt bustadhus på same tomta. Det kan vera ulike årsaker til dette, t.d. at eldste generasjon på bruket bur der og har burett, bygningen har historisk verdi eller at bygningen vert nytta permanent til næringsverksemd (ikkje bustad for utleige).
2. Eigedommen skal vera i drift som sjølvstendig driftseining, søke produksjonstilskot og det er grunn til å tru at eigedommen i framtida vil halde fram som eigen driftseining og oppfylle vilkåra for produksjonstilskot i jordbruket.
3. Generasjonsskifte er på gang eller nært førestående.
4. Plassering av hus bør vere i tilknyting til tunskipnad og ikkje medføre driftsulemper.

***Retningslinje: STØLAR***
*Stølsområda i kommunen er i arealdelen inndelt i 4 kategoriar, avhengig av korleis situasjonen er når det gjeld bygningsmiljøet sin tilstand, verneverdiar i området m.m.*
***a) Stølar der bygningane er borte***
1. *Ved handsaming av søknader om tiltak i stølsområde som er nedlagde og der alle bygningane er borte, vil området bli vurdert på lik linje med andre naturområde. Dette gjeld også ved søknad om oppføring av driftsbygningar i landbruket i samsvar med reglane i § 81 i plan- og bygningslova.*

***b) Stølar der det er eit bygningsmiljø, men som det ikkje knyter seg spesielle verneverdiar til***

*1. Bygningar som skal oppførast eller restaurerast i stølsområde som fell inn under B, der det framleis ligg stølshus, bør utformast som tradisjonelle sel, dette bør også vere nemninga.*

*2. Bygningar som ikkje inngår i stølsområdet og som har annan bruksfunksjon, kan normalt ikkje oppførast på stølsvollen eller nærare stølsvollen enn om lag 200 m.*

*3. Nye bygningar bør plasserast i samsvar med tradisjonen på stølen, dersom det er mogleg, på tidlegare grunnmurar/tufter.*

*4. Ved nybygging/restaurering av bygningar vert det lagt vekt på at form, storleik, materialbruk og farge er i samsvar med tradisjonen på stølen. Dokumentasjon på dette skal følgje byggjemeldinga. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Taktekking, kledning og farge bør vere av tradisjonell type. Selet bør byggjast på grunnmur av naturstein. Storleik og utforming av vindauge bør vere tilpassa opphavleg byggjeskikk. Veranda og takoppbygg vert ikkje tillate*

*5. Dersom det er aktuelt å omdisponere uthus til sel eller byggje opp sel på uthustufter, må det nye selet få ein storleik og ei utforming som samsvarer med reglane for sel ovanfor.*

*6. Nye naudsynte landbruksvegar til stølsområda skal avsluttast i rimeleg avstand frå stølsområda og ikkje nærare enn 200 m frå stølen.*

*7. Dersom det er aktuelt å gi dispensasjon frå arealbruk fastsett i arealdelen, for å gi løyve til oppføring av fritidshus ved stølsområde, vil kommunen normalt vektleggje følgjande forhold: - Fritidshus kan ikkje plasserast inne på stølsvollen/stølsbøen. - Bygningsform, taktekking, kledning og farge må vere av tradisjonell type. - Fritidshuset skal byggjast på grunnmur av naturstein. - Storleik og utforming av vindauge må vere tilpassa opphavleg byggjeskikk*

*8. Utviding av sel bør normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare. Vinkeltilbygg bør ikkje tillatast med mindre dette var vanleg i den tida stølen var i aktiv drift.*

*9. I staden for eit stort sel, bør det vurderast om det vil vere betre med eit mindre nytt sel bygd nær det eksisterande. I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med grunnflate inntil 50m2.*

***c) Stølar og stølsområde som har spesielt høg verdi som kulturlandskap og kulturminne***

*Dette gjeld følgjande stølsområde:*

*1. Anestølen.*
*2. Drevdal*
*3. Turrli*
*4. Dal – Helgasete.*
*5. Vassløysa*
*6. Øyestølen*
*7. Bjønndal*
*8. Hyllsete*

*Stølane Anestølen, Drevdal, Turrli, Dal – Helgasete, Øyestølen, Bjønndal og Hyllsete er på plankartet til arealdelen vist som LNF-område, med følgjande retningslinjer for handsaming av tiltak som kan endre opphavlege bygningsmiljø og kulturlandskap:*

*1. I desse områda skal det generelt leggjast til grunn ei særs streng haldning ved handsaming av saker som gjeld dispensasjon frå føremålet i arealdelen.*

*2. Ved godkjenning av bygningstiltak skal reglane som gjeld for stølar under kategori B leggjast til grunn for utforming. Unntaket er Anestølen. På denne stølen skal søknader om driftsbygningar/stølshus knytte til drifta handsamast spesielt i kvart einskilt tilfelle.*

*Plassering av fritidshus ved desse stølsområda bør fastsetjast etter reguleringsplan/ utbyggingsplan.*

***d) Område som skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak***

*Vassløysa på Kaupanger skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak i området.*

## b) Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd bustadbygging. (Tidlegare LNF-II).

Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye bustader, dersom vilkåra under er oppfylt.

1. Maksimalt 2 bueiningar på kvar bustadeigedom.

2. Bustadhus skal ikkje ligge lenger enn 100 m frå offentleg veg.
3. Bustadhus og vegframføring skal ikkje byggjast på fulldyrka mark, i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.
4. Tomtar for bustadhus skal maksimalt vere ein dekar (1000 $m^2$)og ha maks utnytting 30 % - BYA.
5. Maksimalt 200 $m^2$-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 $m^2$-BYA og 70 $m^2$ BRA.
6. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
7. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
8. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før bygningen kan takast i bruk.
9. Utbygging kan skje innanfor avgrensa område som einskildtomter. Dersom utbygging inneber bygging av meir enn 4 bueiningar samstundes, skal det utarbeidast reguleringsplan.
10. For samstundes utbygging av 2-4 bueiningar skal det saman med byggjesøknaden liggja ved situasjonsplan som viser plassering av bygg, avkøyring, tilkomstveg, parkering og terrengtilpassing.
*Det bør ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.*

I planperioden kan det tillatast utbygt følgjande tal bustader, i tillegg til eksisterande, innafor dei einskilde områda:

| | |
|---|---|
| Område 1, Øvstedalen, | 11 bustadhus |
| Område 2, Øyragrendi, | 2 bustadhus |
| Område 3, Reppen, | 4 bustadhus |
| Område 4, Lauvhaug – Notsete, | 9 bustadhus |
| Område 5, Vikheim - Hundere, | 10 bustadhus |
| Område 6, Kollsete, | 3 bustadhus |
| Område 7, Torstad – Gunvordal | 9 bustadhus |
| Område 8, Olstad, | 3 bustadhus |
| Område 13, Stølaholmen, | 2 bustadhus |
| Område 14, Haugen, | 4 bustadhus |
| Område 15, Våtevik, | 3 bustadhus |

c) **Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.**

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidde fritidsbustader. (Tidlegare LNF-II).
Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye hytter, dersom vilkåra under er oppfylt.
1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.

2. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. Fritidsbustader skal ha maksimalt 100 $m^2$ BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
4. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
5. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
6. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.
7. Utbygging av hytter i areal for spreidde bustader krev utarbeiding av reguleringsplan.

| | |
|---|---|
| I planperioden kan det tillatast utbygt følgjande tal hytter, i tillegg til eksisterande, innanfor dei einskilde områda: | |
| Område 9, Jordal, | 5 hytter |
| Område 10, Rauboti, | 5 hytter |
| Område 11, Distad, Hatlestad, Homraneset, | 5 hytter |
| Område 15, Våtevik, | 3 hytter |
| Område 16, Hamrum, | 5 hytter. |

d) **Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.**

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd næringsverksemd.

**1. Småkraftverk**

Småkraftverk inn til 1 MW kan verte tillate for elvane lista under, dersom det vert fremja reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar, føresett at konsekvensane ikkje har vesentleg negativ verknad.

- Mundalselvi, Horpedalselvi og Tverrdalselvi.
- Bøyaelvi (alternativ A)

*Byggjeforbodet langs vassdrag, 1-4, gjeld generelt for alle elvar. Småkraftverk er konsesjonsbelagde etter vassressurslova og energilova, og vert handsama etter plan- og bygningslova. Rapporten «Samla vurdering av småkraftutbygging i Fjærland» (2006) vert lagt til grunn ved handsaming av framtidige konsesjonssøknader. Dersom det vert gjeve konsesjon til vasskraftverk langs fjorden, bør turbinhusa liggje ovanfor strandsona og slik at utløpsvatnet følgjer dei naturlege elvane ut i fjorden. Eventuelle moloar og brygger over vassflata bør ikkje vere av utfylt tippa tunnelmasse, men av treverk eller mura stein. Av omsyn til den inngrepsfrie heilskapen, er det ein klar føremon å unngå nye luftspenn over fjorden. Sjå elles retningslinjer generelt for strandsona.*

**2. Spreidd næringsverksemd, utleigehytter**

På følgjande eigedommar kan det førast opp til saman inntil 2 utleigehytter utan krav om reguleringsplan, dersom vilkåra under er oppfylt.

| Område | Gnr./bnr. |
|---|---|
| Hillestad | 37/2,3 |
| Litlabø | 45/1,2 |
| Svidal | 46/1,2 |
| Timberlid | 106/16 |
| Norane | 81/18 |
| Øygardsneset | 157/2 |

1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar, eller i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
2. Avkjørsle frå hovudveg skal vere via eksisterande avkjørsle.
3. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
4. Utleigehytter skal ha maksimalt 90 $m^2$ BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
5. Kommuneplanen sine krav om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk er vareteken.
6. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
7. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart, jf. § 1-7 bokstav a pkt. 5. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.

**3-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6.**
1. Tiltak som inneber arealbruksendringar i områder avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jamfør punkt a-h nedanfor, kan ikkje utførast før området inngår i reguleringsplan. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9, nr. 1.
2. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan eksisterande bygg førast opp ved brann eller naturskade.
3. Nye landbruksbygg som er naudsynte som ein del av drifta, kan førast opp innanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 1 og 4. Dette femnar også om andre naudsynte bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel. *Plassering av bygning/anlegg bør knytast til eksisterande tun, og det bør takast særleg omsyn til allmenne interesser.*
4. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. §§ 1-8, 5. ledd og 11-11, nr. 5.
5. Kystverket er kommunal hamnemynde, då det ikkje er oppretta hamnedistrikt i Sogndal kommune. Tiltak som bygging av kaier, utfyllingar og utlegging av flytebrygger m.m. krev løyve av Kystverket, jamfør hamne- og farvasslova § 27 og § 9 om kommunen sitt forvaltningsansvar.

a) **Båthamn**

**1. Småbåtanlegg**

Området er sett av til småbåtanlegg for fellesbrygger med båtplass for nærare bestemte brukarar (t.d. bustad- eller fritidseigedommar, samt naudsynte gjesteplassar). I område for småbåtanlegg skal det særleg takast omsyn til eksisterande naustmiljø, naturmiljø og friluftsliv.

For følgjande områder er det sett av småbåtanlegg i plankartet, 1-3 er nye:
VS1 Stølaholmen - Fjærlandsfjorden: berre flytande installasjonar er tillatne.
VS2 Bjåstad - Fjærlandsfjorden
VS 3 Ylvisåker
VS 4 Vetlasundet - Kvam

VS 5 Hagelinneset
VS 6 Øyane
VS 7 Nyhagen-Loftesnes
VS 8 Leirviki – Fjærlandsfjorden
VS 9 Eide (N og S)
VS 10 Ingebrigtsneset – Nornes
VS 11 Naglatun – Nornes
VS 12 Fardal (N og S)
VS 13 Stedjetunnelen
VS 14 Strondi – Kaupangerbukta
VS 15 Amla nedre, ved BK1

**2. Småbåthamn**

I område for småbåthamn kan det etablerast anlegg for småbåtar av meir allmenn karakter. Bruken er ikkje avgrensa til nærare bestemte eigedommar som for småbåtanlegg. For område sett av til småbåthamn er det tillate med båtopplag på land, tilhøyrande bygningar, servicebygg, kai og flytebrygger i sjøen. Kai og moloar skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

For følgjande områder er det sett av småbåthamn i plankartet:
VS 16 Skrivarholmen - Loftesnes
VS 17 Ylvisåker (sør for skulen)
VS 18 Kaupangerbukta
VS 19 Mundal - Fjærlandsfjorden

b) **Ferdsle og farleier**

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.

c) **Drikkevatn**

Områda er nytta som drikkevasskjelde for Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.
- Breisetevatn – noverande drikkevasskjelde
- Store Vatnasetevatn med omkringliggjande vatn – framtidig drikkevasskjelde
- Nipevatnet, Rundavatnet, Bollesteinsvatnet og Storavatnet – noverande drikkevasskjelde.

d) **Naturområde vatn**

Områda sett av til naturområde vatn gjeld innsjøar, småvatn og vassdrag. Sogndalsvassdraget er verna i verneplan IV for vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, skal leggast til grunn for handsaming av tiltak i nærleiken av vassdraget.
*Sogndalsvassdraget inkluderer Sogndalselvi, Dalavatnet, Anestølsvatnet, Rundavatnet, Kollsetevatnet, Halsavatnet, Selsengelva, Langedalselva, Reipa og Gunvordalselva.*

***Retningslinjer for forvaltning av vassdrag***
*1. I dei verna vassdraga i kommunen skal det leggast spesielt stor vekt på å sikre at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada. Generelt skal følgjande interesser vurderast ved søknad om ulike tiltak; biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.*
*2. Forvaltning av vassdraga skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100-metersbeltet til vassdrag som alt er utbygd og/eller er prega av ulike inngrep skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i område som har mindre inngrep eller område som står fram som tilnærma urørde. Viktige friluftsområde og grøntområde i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.*
*3. Det skal leggast vekt på å oppretthalde eller tilbakeføre funksjonelle kantsoner langs vassdraga i kommunen. Innanfor sentrumsområde kan vassdragsbelte opparbeidast med eit parkmessig preg. I andre område skal naturtilstand ivaretakast i størst mulig grad, særleg kantvegetasjon som er viktig for biologisk mangfald. Omsyn til verneverdiar og allmenn tilgang for friluftslivet (jf. friluftsloven) skal leggast til grunn for sakshandsaminga.*
*4. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag vert lagt til grunn som retningsliner i sakshandsaminga.*
*5. Tiltak som vedkjem vassdrag skal vurderast opp mot «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» frå NVE. Elver og bekker er viktige ledd i handtering av auka nedbørsmengder og skal ikkje verte lukka.*

e) **Friluftsområde i sjø**

Områda sett av til friluftsområde i sjø gjeld badeplassar og liknande. Tiltak som er i strid med føremålet vert ikkje tillate.

f) **Akvakultur**

Områda er nytta til akvakultur og tilhøyrande aktivitetar, med tilhøyrande verksemd på land med føremål næring. Fortøying kan ha utstrekning utover område merka akvakultur på arealkartet, så lengje det ikkje kjem i konflikt med skipslei eller andre aktivitetar.

g) **Fiske**

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 tilhøve i fjorden vert ikkje tillaten utan godkjenning av Fiskeridirektoratet.

h) **Kombinerte føremål**

For område avsett til kombinerte underføremål av «Bruk og vern av sjø og vassdrag» gjeld dei tilhøyrande føresegnene for kvart av underføremåla. Der desse er i strid med kvarandre skal interessene underføremåla er meint å ivaretake avklarast med aktuell mynde.

**Kap. IV Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8.**

Omsynssoner er vist i plankart del II og III. Følgjande omsynssoner er sett av i plankartet:

Sikrings-, støy og faresoner
- Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn
- Sikringssone byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass
- Støysone raud
- Støysone gul
- Faresone høgspentanlegg
- Faresone skred og flaum

Soner med krav til infrastruktur
Soner med særlege oppgjevne omsyn

- Friluftsliv
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø

Bandleggingssone
- Vern etter lov om naturmangfald
- Freda etter lov om kulturminner
- Bandlegging med krav om regulering

Gjennomføringssone med krav om felles planlegging
Detaljeringssone der reguleringsplan skal framleis gjelde

**4-1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a.**

a) **Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn**

Nedslagsfelt for drikkevasskjelde Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

b) **Andre sikringssoner**

**1. Byggeforbodssone Sogndal Lufthamn, jf. § 11-10 nr. 2.**

Innanfor sona skal tiltak som kan auke tal bueiningar eller arbeidsplassar, og tiltak med byggehøgde utover dei generelle rammene i lova, sendast til Avinor for uttale.
*Maksimal tillaten byggehøgde er sett i restriksjonsplan frå Avinor.*

**2. Støysoner**

Støysoner er merka i kart med omsynssoner etter grenseverdiar for raud og gul sone, i høve T-1442 rettleiar om støy i arealplanlegging.
*Sjå føresegn om støy 1-7 b).*

**3. Faresone høgspentanlegg**

Fareområde omfattar området under og rundt høgspentliner. Bygningar eller andre tiltak innanfor området vert ikkje tillate utan godkjenning frå linjeeigar.

**4. Faresone skred**

Område innanfor faresone skred er merka av som aktsemdsområde for snø- og steinskred i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).
Før utbygging i felt B3 og B4 på Barsnes skal det gjerast ny skredvurdering for området.

**5. Faresone flaum**

Område innanfor faresone flaum er vurdert av NVE til å verte råka ved ein 200-års flaum. Faresonene er vist i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).

**4-2 Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b.**

1. Sone med krav om tilknytingsplikt til fjernvarmeanlegg:
Innanfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg i Sogndal sentrum er det tilknytingsplikt for nye bygningar, jf. §§ 11-9 pkt. 3 og 27-5. *Der alternativ løysing for energikjelde er dokumentert betre*

*enn tilknyting, ut i frå ei miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan kommunen gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikten.*

2. Sone med krav til løysing for avløp

Tiltak etter § 20-1 i bustadområde B3 og B4 Barsnes vert ikkje tillatne før løysing for avløpsvatn er sikra opparbeidd, jf. § 18-1 tredje ledd. Løysinga skal ha dokumentert høgare reinseeffekt enn 90 % for fosfor og 70 % for organisk stoff (BOF5), i tråd med forureiningsforskrifta.

## 4-3 Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c.

### a) Omsynssone friluftsliv

*Innanfor omsynssoner friluftsliv, 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 høve aktiviteten det er lagt til rette for.*

#### 1. Stisykling

*Omsynssone for stiar som er særskilt gode for stisykling. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er ei buffer på fem meter langs kvar sykkelsti. Stiane ligg på Stedjeåsen, Røvhaugane, Loftesnesfjellet, området Bjørkastølen – Eidsgrenda - Kvernhushaugen, Kaupangerholten, Dalåker, Hungerhaug, Svartahol og Amlaholten.*

#### 2. Klatring

*Omsynssone for område som er særskilt tilrettelagt for klatring. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er sett av mellom Kvam og Ølnes.*

#### 3. Turområde / utfartsområde

*Omsynssone for særskilt viktige turområde (tidlegare LNF-F). Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig.*
*I plankartet har følgjande områder fått denne omsynssona: Hodlekve, Røvhaugane, Stedjeåsen.*

### b) Omsynssone landskap:

*Innanfor omsynssone landskapsvern på Kvernhushaugen, Kaupanger, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere verdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.*

### c) Omsynssone naturmiljø

*• Innanfor omsynssoner for naturverdiar, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere naturverdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.*
*• Tiltak i registrerte naturtypelokalitetar kan normalt ikkje tillatast før nærare utgreiing av tiltaket sin verknad på det biologiske mangfaldet er avklart.*
*• Utgreiinga er normalt tiltakshavar sitt ansvar.*
*• Kommunen skal bidra med underliggjande informasjon og avklare omfanget av utgreiinga.*

### d) Omsynssone kulturmiljø

*Innanfor sona gjeld føresegn 1-6 f om bevaring av kulturmiljø.*
*Tiltak i omsynssone kulturmiljø bør leggjast fram for kulturavdelinga i fylkeskommunen for uttale.*

## 4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.

### a) Verneområde

Bandleggingssone etter naturmangfaldlova.

Innanfor omsynssone bandlegging etter naturmangfaldlova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i verneforskriftene for områda:

1. **Jostedalsbreen nasjonalpark**
2. **Bøyaøyra naturreservat**
3. **Fimreiteholmane naturreservat**
4. **Stedjeberget naturreservat**

b) **Freda område**

Bandleggingssone etter lov om kulturminner (kulturminnelova). Områda er freda etter kulturminnelova. Dette gjeld og automatisk freda kulturminne som er merka i plankartet med rune-R. Innanfor omsynssone bandlegging etter kulturminnelova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vernevedtak for områda. Tiltak i nærleiken av automatisk freda kulturminne skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene for uttale før vedtak.

c) **Bandleggingssone for regulering**

Innanfor område bandlagt i påvente av regulering vert det ikkje tillate tiltak som skil seg frå dagens bruk før ny arealbruk er avklara i reguleringsplan. Dette gjeld:

**Trafostasjon på Ylvisåker**

Utgreiing av tryggleik for skred må følgje reguleringsplan.

**Utviding av skisenteret i Hodlekve vestover**

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegn 2-1 bokstav j må følgje reguleringsplan.

**Bustadområde nordre Bjørk**

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegnene1-6 bokstav f og 4-3 bokstav c må følgje reguleringsplan.

**4-5 Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e.**

**Hytteområde Vatnasete.**

Ved fortetting må heile det regulerte område inngå i ny reguleringsplan.

**Campingområde Kollsete.**

Endring til hytteføremål krev omregulering av området slik at løypetraseen for Hodlekve vert sikra.

**Skianlegg Hodlekve**

Krav om områderegulering for områda avsett til kombinerte føremål i Hodlekve. Sjå føresegn 2-1 j.

**Bustadområde Kaupangsvegen – Løypet – Amla**

For uregulerte eksisterande bustadområde Kaupangsvegen, Løypet og Amla skal det utarbeidast samla reguleringsplan, jf. § 12-1, , jf. § 11-9 nr. 1.

**4-6 Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f.**

Områda er merka av i kartet som omsynssone med plan-id frå Sogndal kommune sitt planregister.

Sogndal kommune
**Adresse:** Postboks 153, 6851 Sogndal
**Telefon:** 57 65 25 00

Utskriftsdato: 22.06.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4640 | **Gårdsnr.** | 105 | **Bruksnr.** | 232 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER | | | | | | | | |

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** | 1420-KPL-2013001 |
| **Navn** | Arealdel til kommuneplanen 2013 - 2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.11.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/2633/2013-20123-F%c3%b8resegner%20til%20arealdelen%20av%20kommuneplanen.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 182 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** 1420-1976001<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 1 198 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |
| | **Delareal** 16 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** 1420-1980002<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1420-2018009 |
| **Navn** | KDP Rv.5 Loftesnes - Kaupanger |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Kommunedelplan |

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL-2023-2033 |
| **Navn** | Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1420-1976001 |
| **Navn** | Kaupangerskogen, bustadfelt 1 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.11.1976 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/1724/1420-1976001-b.pdf |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1420-1980002 |
| **Navn** | Kaupangerskogen, bustadfelt 2 -delvis endra |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.09.1980 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/1740/1420-1980002-b.pdf |

Planlegging igangsatt - Kommundelplan for Rv. 5 Lofestnes - Kaupanger.
arealplaner.no | 1420-2018009 > Beskrivelse

Føreslått avsett til bustadføremål i kommuneplanen sin nye arealdel for Sogndal kommune.
arealplaner.no | KPL-2023-2033 > Beskrivelse

**Her finn de plankart for eldre reguleringsplanar. Eg fekk ikkje lasta opp karta manuelt denne gongen.**

**Merk:** Planane er delvis endra etter det opphavlege planvedtaket. PDF-versjonane av plankarta som er lagde ut her, kan derfor innehalde feil eller avvik. Desse PDF-ane viser plankarta slik dei var ved første vedtak av planen.

arealplaner.no | 1420-1976001 > Plandokumenter

arealplaner.no | 1420-1980002 > Plandokumenter

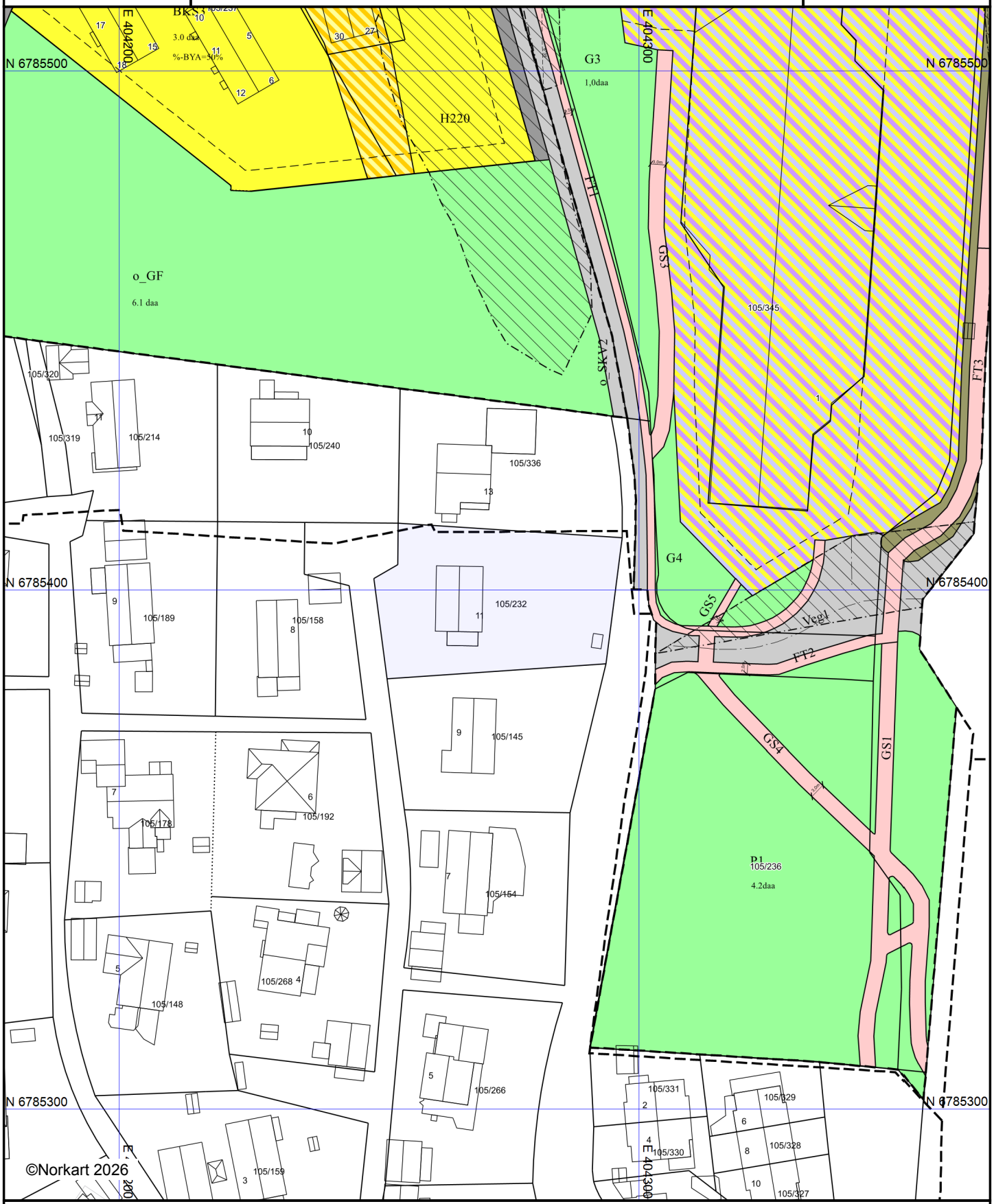
Sogndal kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 105/232
Adresse: Vetlevegen 11
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12*

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hove

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Tekniske bygninger og konstruksjoner

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3*

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)*

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008*

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

DAGBOKFØRT
3121
31.OKT80 03121
SORENSKRIVAREN I
INDRE SOGN

S K Ø Y T E

Sogndal kommune skøyter og overdreg med dette til Olga Baug, Sogndal, personnr. 180833 [redacted]

tomt nr. 63

"Skogbo" gnr. 105 bnr. 232
i bustadfeltet Kaupangerskogen I i Sogndal herad.

Arealet er stort ca. 1110 $m^2$, jfr. kart-, oppmålings og skyldskifte-teneste tingl.

Kjøpesummen er kr. ca. 7.625,- I tillegg kjem refusjon for veg, vatn og kloakk med kr. 48.150,-
Samla kjøpesum utgjer såleis kr.ca. 55.775,-femtifemtusensjuhundreogsyttifem oo/loo-

Overdraginga vert elles gjort på fylgjande vilkår:

1. Kjøparen betaler tilknytingsavgift for vatn og kloakk etter kommunen sine reglar.
2. Tomteopparbeiding, oppsetjing av støttemurar, gjerde m.v. må fylgje dei retningsliner som til kvar tid vert fastsett for kommunale tomtefelt.
3. Kommunen og eigarar av nabotomtar skal ha rett til å føre vass- og kloakkleidningar over tomta dersom dette er naudsynleg for tilknyting til hovudleidning. Kommunen sitt reglement for slike leidningar skal fylgjast.
   Nedlegging, ettersyn og vedlikehald kan finne stad mot at terrenget vert gjort i same stand att som tidlegare.
4. Kjøparen har gjerdeplikt mot areal det ikkje er bygt på, mot veg og plass etter føresegner frå kommunen og mot nabotomt etter gjerdelova.
5. Kjøparen har ein frist på 2 -to- år for reising av bustadbygg på tomta rekna frå tinglyst skøyte. I fall kjøparen ikkje fører opp bustadbygg innan denne tid, kan kommunen krevje tomta ført attende til seg for same pris med tillegg for eventuelt utført arbeid på tomta. Tilleggs-vederlaget vert å fastsetje ved semje eller skjønn.
6. Overdragingskostnadene vert å dekka av kjøparen.

Sogndal den 25 /08 19 80

Som seljar:
SOGNDAL KOMMUNE
Kåre Lerum
.....
Kåre Lerum
-ordførar-

Som kjøpar:
Olga Baug
.....
Olga Baug

Underskrivne vitnar at ordførar Kåre Lerum og Olga Baug har skrive under denne skøyta, og at begge er over 20 år.

.....
vitne

.....
vitne

Oppmålingsmakta i (kommune) SOGNDAL

# MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr XI side 11

Målebrev over –

G nr 105 | B nr 232 | Festenr

Bruksnamn SKOGBO

DAGBOKFØRT
30.OKT80 03091 3091
SORENSKRIVAREN I INDRE SOGN
Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, vart det den –

Dato APRIL -JUNI

halde –

Utgreiing om forretninga

Kart - og delingsforetning over parsell 63 av
Kaupanger Bustadfelt I
Kjøpar : Olga Baug

Forretninga vart rekvirert av –

Rekvirent Sogndal Kommune

Styrar ved forretninga var –

Styrar Østlandskonsulent A/S

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Sogndal den 25.08.80.

Otto Tveit.

Otto Tveit.

Sakshandsamar

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingstempel

Påteikningar (rettingar o. l.)

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.14N (formularverna) - Einerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

# MÅLEBREV - KART

M.nr. .....

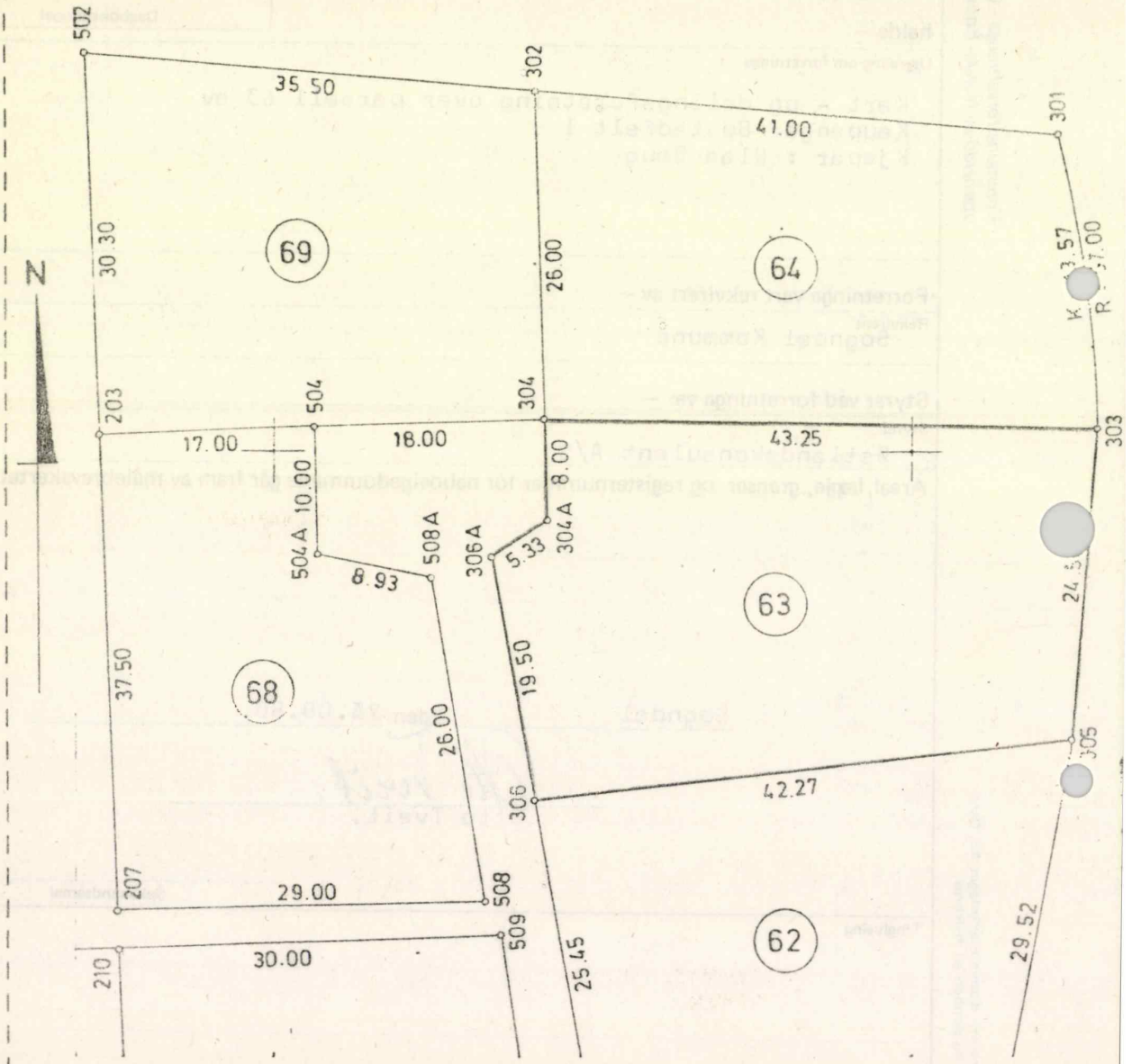
Kartpl. .....

Kaupanger
Bustadfelt I

Parsell 63 av gnr. 105 bnr. 124

Bruksnavn SKOGBO gnr. 105 bnr. 232

Areal 1198,7 m² Mål 1:500




Tomt nr. 63

| Pkt. nr. | x | y |
|---|---|---|
| 303 | 356001.757 | 62814.364 |
| 305 | 355977.340 | 62812.343 |
| 306 | 355972.546 | 62770.342 |
| 306A | 355991.745 | 62766.928 |
| 304A | 355994.615 | 62771.417 |
| 304 | 356002.610 | 62771.125 |

ØSTLANDSKONSULT A/S,
Fredrikstad, august 1979

# Skøyte[1)]

Returnér til
Advokat Arne Gjeraker

Adresse
postboks 6

Postnr. 6851 | Poststad Sogndal

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 981 895 118 | Ref.nr.

Pla

Doknr: 442545 Tinglyst: 20.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningane i felt **1-6 vert** registrerte i Grunnboka

## 1. Eigedomen(ane)[2)]

| Kommunenr. | Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell part |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1420 | Sogndal | 105 | 232 | | | 1/1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Overdraginga gjeld bygg på festa grunn | ☒ Nei | ☐ Ja | Overdraginga omfattar transport av festeretten | ☒ Nei | ☐ Ja |
| Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt | ☒ Nei | ☐ Ja | Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar | ☒ Nei | ☐ Ja |
| Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast | Storleik på ideell part | | Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyrsle etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d | ☐ Nei | ☐ Ja |

Slag
☒ **1** Med bygningar ☐ **2** Utan bygningar

Bruk av grunn
☒ **B** Bustad-eigedom ☐ **F** Fritids-eigedom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. veg ☐ **A** Anna

Type bustad
☒ **FB** Frittliggj. einebustad ☐ **TB** Tomanns-bustad ☐ **RK** Rekkjehus/kjede ☐ **BL** Blokk-husvære ☐ **AN** Anna

## 2. Kjøpesum

kr 0,-

Lyst ut for sal på den frie marknaden ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ **1** Fritt sal ☒ **2** Gåve (heilt eller delvis) ☐ **3** Oreigning ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjer ☐ **7** Opphøyr av sambuarskap ☐ **8** Anna

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis**

## 3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 1.700.000,- -einmillionsjuhundretusen-

## 4. Overdraging frå

| Fødselsnr./org.nr.[4)] | Namn | Ideell part |
|---|---|---|
| 180833[redacted] | Olga Baug | 1/1 |

## 5. Overdraging til

| Fødselsnr./org.nr.[4)] | Namn | Fast busett i Noreg | Ideell part |
|---|---|---|---|
| 050768[redacted] | Kjell Ove Baug | ☒ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

## 6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglysast

Olga Baug, 180833[redacted] har på si levetid vederlagsfri bruksrett til bustadhuset på eigedomen, med unntak av kjellarhøgda.
Bruksrettshavar skal betala kommunale avgifter og straum så lenge ho bur på eigedomen.

| Dato | Utferdars underskrift |
|---|---|
| 11.5.2015. | Olga Baug |

GA-5400 N Godkj. (06.07) Elektronisk utgåve Skøyte Side 1 av 2

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

**7. Fråsegn frå kjøparen/tileignaren ved overføring av bustadseksjon** [5)]

Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.

| Dato | Stad |
|---|---|
| | |

| Kjøparen/tileignaren si underskrift | Gjenta med blokkbokstavar |
|---|---|
| | |

**8. Fråsegn om sivilstand o.a.** [6)]

**1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?**

☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

**2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

**3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(dei) reg. partnaren(ane) brukar som sams bustad?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/den (dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

**9. Underskrifter og stadfestingar**

| Dato | Stad |
|---|---|
| 11.5.2015. | Sogndal |

| **Utferdaren si underskrift** [7)] | Gjenta med maskin eller blokkbokstavar |
|---|---|
| Olga Baug | Olga Baug |

Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga

| Dato | **Ektefelle/registrert partnar si underskrift** | Gjenta med blokkbokstavar |
|---|---|---|
| | | |

[8)] Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

| 1. vitneunderskrift | Gjenta med blokkbokstavar |
|---|---|
| | ARNE GJERAKER |

ADVOKAT ARNE GJERAKER 6851 SOGNDAL

| Adresse | |
|---|---|
| postboks 6, 6851 Sogndal | |

| 2. vitneunderskrift | Gjenta med blokkbokstavar |
|---|---|
| | |

| Adresse |
|---|
| |

| **Bortfestaren si underskrift** | Gjenta med blokkbokstavar |
|---|---|
| | |

| Dato | Utferdars underskrift |
|---|---|
| 11/5-15 | Olga Baug |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**20.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-314342** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**177135844** |
| Gårdsnummer<br>**105** | Bruksnummer<br>**232** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Brukseiningsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1981** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**170,0 m²** | Oppvarma bruksareal<br>**155,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**206,77 kWh/m²** |

**Berekna levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**205,33 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**31 827 kWh** |




# Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindauge<br>**Nei** | Golv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetal<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Vetlevegen 11, 6854 KAUPANGER

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

#### Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

#### Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 7: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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