DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hillegård 22C

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hillegård 22 C, 6887 LÆRDAL

LÆRDAL kommune

gnr. 31, bnr. 229, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15938-1175 **Referansenummer:** DB4632

Autorisert foretak: Kjell Tokvam AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Tokvam

Kjell Tokvam a/s
Byggeledelse-Taksering-Prosjektering

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.

Rapportansvarlig



Kjell Tokvam

Uavhengig Takstingeniør

kjell@tokvam.net

917 62 229

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres at denne tilstandrapporten kun gjelder boenheten, og ikke utvendige forhold, tomt og areal i bygningen som inngår i sameiet eller andre seksjoner
Enderekkehus oppført i 2024, med byggeforskriftene etter TEK 17 som referansenivå. Boligen er nesten ny, og det er få avvik som kan kreve tiltak. Det er i hovedsak gitt TG 1, og TG 2 for enkelte bygningsdeler som krever ytterligere undersøkelser og behov for tiltak . Det vises forøvrig til beskrivelsene under den enkelte bygningsdel.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein på lekter med forenkla undertak. Takflaten er besiktiget fra drone.
Takrenner av metall med avløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein. Beslag rundt stålpipe over taket.
Liggende dobbeltfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne.
Vannbrettbeslag over og under vindu. Museband mellom lekter.
Huset er utført med frittbærende takstoler og kaldt loft over innreda hovedetg. Det er lagt gulvplater på midtfeltet. Konstruksjonen er isolert med blåseisolasjon.
Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu.
Malte foringer og listverk innv.
Overflatebehandla kompaktdør i hovedinngang. Malt ramtredør med glass til veranda.
Platning på terrenget utført av spikerslag og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv. Malte veggflater og malt glatt himling.
Gulv på grunn med påstøp.
Stålpipe med beslag over tak. Vedovn i stue 1.etg.
Lettdører med malt trekarm og malte dørblad. Luftespalte i terskel til våtrom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger.
Dusjhjørne, vask i innredning og veggmontert klosett
Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med glatte malte fronter.
Integrerte hvitevarer. Respatex over benkeplater.
Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap i bod. Drenering av skap til gulv.
Avløp av plast. Skjult anlegg.
Ballansert ventilasjonsanlegg med aggregat i bod.
VV tank plassert i bod. Det er sluk og belegg med oppbrett på gulvet.
Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige og antatt delvis tilkjørte masser.
Bygningen har gulv på grunn, og tegningen viser ikke at det er lagt drensledning rundt grunnmurselementa.
Opparbeida tomt på flatt terreng. Asfaltert adkomstareal og plenareal (Fellesareal).
Antatt ledningsnett av plast avløp og plast vannledninger fra byggeår. Det er ikke fremlagt eller gjennomgått tegninger.

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

Her er det kun vurdert forhold av betydning som er direkte knytt til denne boenheten, og ikke øvrige areal og forhold som tilhører sameige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er gitt ferdigattest.

Garasje

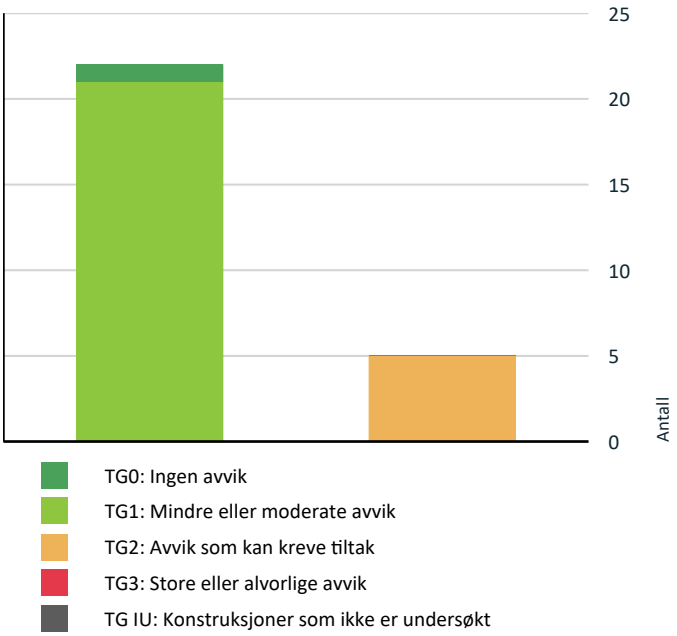
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2024

Anvendelse
Brukt til utleie.

Standard
Normalt god standard.

Vedlikehold
Nytt bygg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein på lekter med forenkla undertak. Takflaten er besiktiget fra drone.



Overgang mellom takflate og yttervegg



Takflate

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med avløp ført til terreng. Stigetrinn til skorstein. Beslag rundt stålpipe over taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

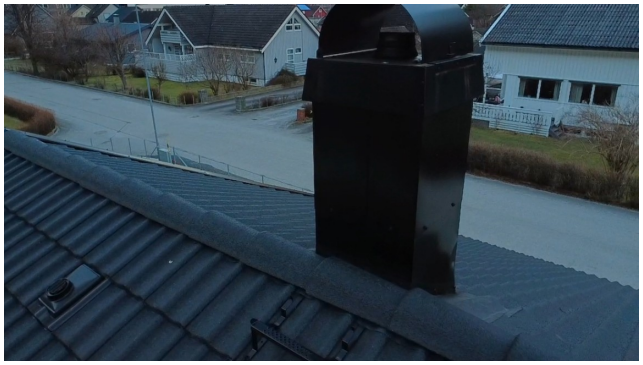
Deformasjon og skade på beslag rundt skorstein.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må sansynligvis skiftes ut beslag.



Skorstein over tak



Skorstein over tak

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende dobbeltfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne. Vannbrettbeslag over og under vindu. Museband mellom lekter.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Huset er utført med frittbærende takstoler og kaldt loft over innreda hovedetg. Det er lagt gulvplater på midtfeltet. Konstruksjonen er isolert med blåseisolasjon.



TG 1 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Faste vindu og glidehengsla åpningsvindu. Malte foringer og listverk innv.



Vindu med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Overflatebehandla kompaktdør i hovedinngang. Malt ramtredør med glass til veranda.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platning på terrenget utført av spikerslag og terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

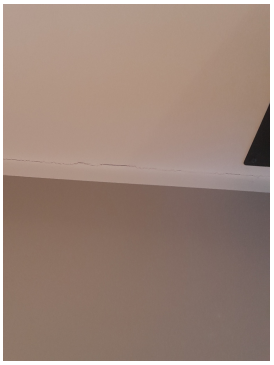
Laminatgulv. Malte veggflater og malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprekk mellom vegg og himling der det er bygd listefrie overganger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuging og partiell utbedring.



Overgang vegg og himling har stedvis sprekker

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn med påstøp.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med beslag over tak. Vedovn i stue 1.etg. (Skade på beslag er anmerket under bygningsdelen nedløp og beslag)

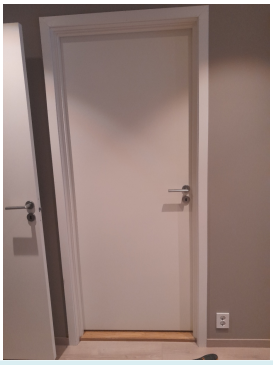


Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Lettdører med malt trekarm og malte dørblad. Luftespalte i terskel til våtrom.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med vinylbelegg på gulv og baderomspanel på vegger. Dusjhjørne, vask i innredning og veggmontert klosett



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med vinyl gulv og BP på vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved søk med fuktindikator på vegger i dusjnisje, er det symptom på fukt bak baderomspanel i nedre ende av platene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan vere utett i fuge og/eller overganger slik at vann trekker inn bak platene. Demontering, med remontering/refuging i våtsone må påregnes.



Søk med fuktindikator.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett bak baderomspanel. Fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Blærer i belegg på oppkant under baderomspanel i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

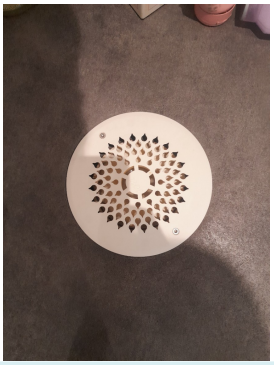
Partiell utbedring.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med vinylbelegg med oppbrett under baderomspanel.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med luftespalte i terskel på dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i badet med våtsone/rørinstallasjon for dusj og vask ligger inntil klassifisert vegg mot nabo og annet rom med moontert innredning, og det er derfor ikke laget inspeksjonshull. Det er undersøkt med fuktindikator inne i våtrommet, og det er oppdaget symptom på fukt i underkant bak baderomspanel i dusj som bør undersøkes nærmere fra badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skorstein over tak

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skorstein over tak

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med glatte malte fronter. Integrerte hvitevarer. Respatex over benkeplater.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap i bod. Drenering av skap til gulv.

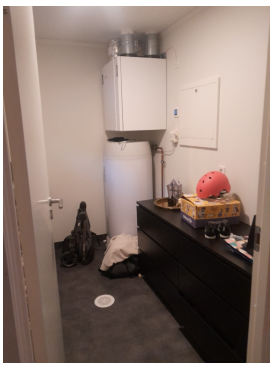


TG 1 Avløpsrør

Tidstypisk anlegg med avløp av plast. Skjult anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ballansert anlegg med aggregat i bod.



Aggregat over bereder.

TG 1 Varmtvannstank

Tank plassert i bod. Det er sluk og belegg med oppbrett på gulvet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Produktinfo

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.

Alminnelig godt utstyrt El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Nytt anlegg

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

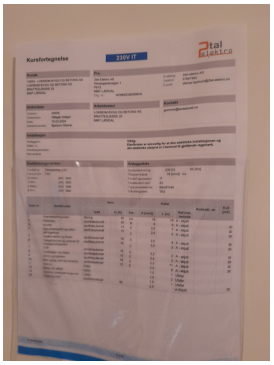
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Utgravd byggegrop, og fundamentering på utplanerte stedlige og antatt delvis tilkjørte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen har gulv på grunn, og tegningen viser ikke at det er lagt drenledning rundt grunnmurselementa.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselement og gulv på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeida tomt på flatt terreng. Asfaltert adkomstareal og plenareal. (Tomt er fellesareal)

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Antatt ledningsnett av plast avløp og plast vannledninger fra byggeår. Det er ikke fremlagt eller gjennomgått tegninger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Her er det kun vurdert forhold av betydning som er direkte knytt til denne boenheten, og ikke øvrige areal og forhold som tilhører sameige.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Hele området på Lærdalsøyri er innenfor faresone for flom. Dette har betydning for evt søknadspliktige tiltak på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Utebod

Byggeår
2024

Kommentar

Standard
Enkel uisolert utebod.

Vedlikehold
Nytt bygg.

Beskrivelse
Enkel bod med plate på mark. Vegger av bindingsverk med klædning utv og pulttak med stålplater som tekking. Uisolert bygning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

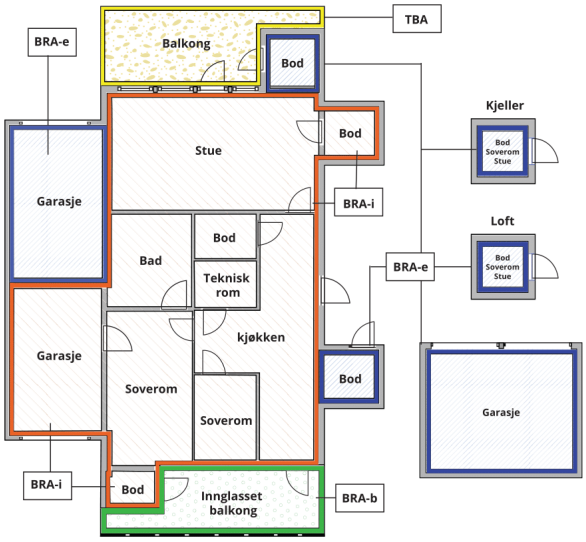
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	10
SUM	**74**				**10**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gitt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kjell Tokvam AS
Fretheimshaugane 7
5743 FLÅM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør
	Daniel Molde	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4642 LÆRDAL	31	229		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hillegård 22 C

Hjemmelshaver
Simotek AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom ca 250 meter fra sentrum i Lærdal. Eiendommen ligger på en flate i konsentrert boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Tilknytt offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknytt offentlig anlegg.

Regulering

Bolig.

Om tomten

Opparbeida tomt på flatt terreng terreng. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass. Forøvrig i hovedsak plenareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke undersøkt om det foreligger tinglyste bestemmelser om råderett, eller servitutter som berører eiendommen, utover grunnbokutskrift ifra Se eiendom.. Seksjonsbegjæringen med tilhørende kart, tegninger og vedtekter bør gjennomgås i forhold til disponering, rettigheter og forpliktelser.

Bebyggelsen

Det er oppsatt bolighus i rekke over en etg på eiendommen, og frittliggende bygning med 3 uteboder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DB4632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
31	229	01			

Adresse

Postnr.

Byggeår: 2024

Når kjøpte du boligen: 13.09.2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

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

Gjensidige

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 92635742

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Simotek AS	Fornavn	
Ny adresse	Hansegardsvegen 1	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	6887 Sted Lærdal	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

✓ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

✓ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 20.01.2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Utført av 2tal elektro AS, 15.03.2024

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

✓ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

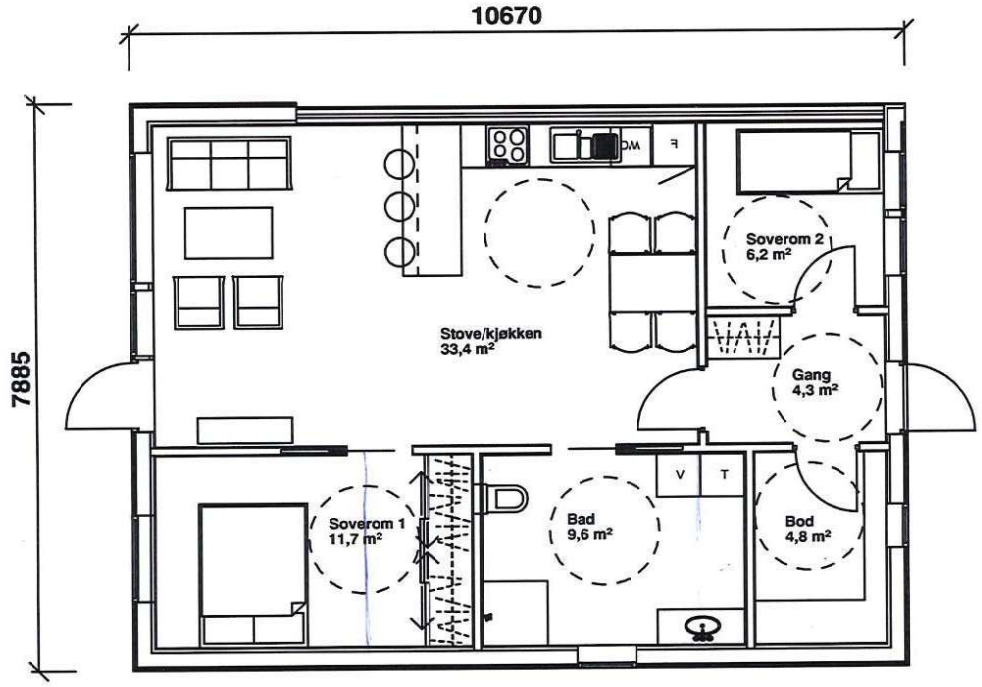
Sted / dato

Lærdal 22.01.2026

Sign. selger 1

Gimoteka AS
Svein Inge Holde

Sign. selger 2



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato

LBB Eigedom AS

Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

Planløysing

	Som bygget teikning	Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning	Teikn	MTD
	Anbodsteikning	Kontr.	NOF
	Meldeteikning	Målestokk	1:100
→	Førebels teikning	Format	A4
Prosjekt nr.	21028	Teikning nr.	105
		Revisjon	

BYSTØL

Egenerklæring

Hillegård 22C, 6887 LÆRDAL

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hillegård 22C	Hillegård 22C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

September 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Molde, Svein Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten fuktdannelse i eit hjørne som er reparert på garantien

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Molde, Svein Inge	**2026-02-16**

Identification

bankID Molde, Svein Inge

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Molde, Svein Inge	16/02-2026 10:40:35	BANKID

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4642 - 31/229//



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.

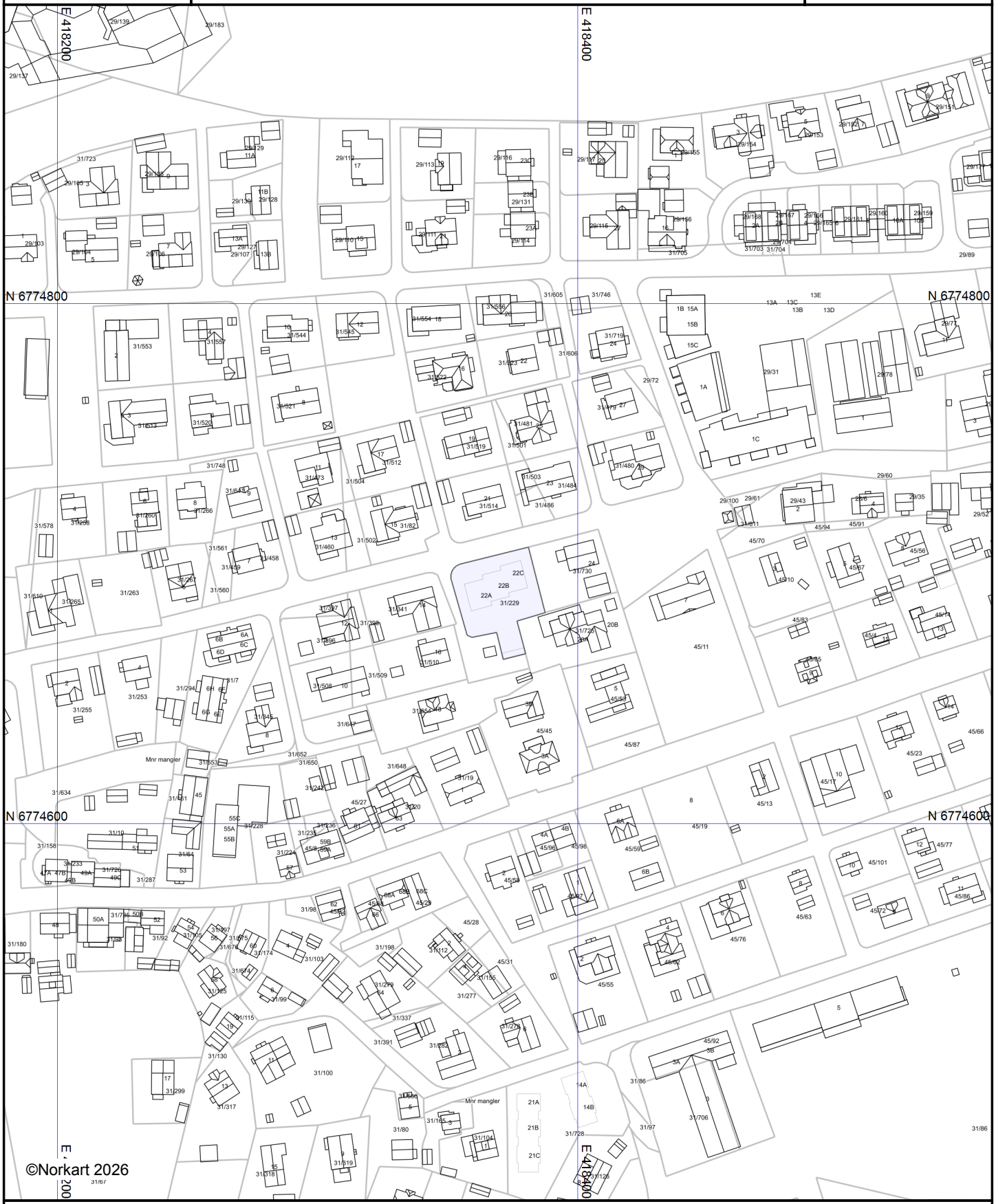
Lærdal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 31/229/0/1
Adresse: Hillegård 22C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Lærdal kommune
Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal
Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4642	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	229	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Hillegård 22C, 6887 LÆRDAL								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdatert%20etter%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 968 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 967 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** `
	Delareal 967 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1422-2013003	
Navn	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDING AV VERNEOMRÅDE PÅ LÆRDALSØYRI	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.03.2013	
Delarealer	**Delareal**	57 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	KV
	Delareal	905 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	BF
	Delareal	5 m^2
	Formål	Avløpsanlegg
	Feltnavn	AA
	Delareal	967 m^2
	RPHensynsonenavn	H320_
	Faresone	Flomfare

Lærdal kommune

ReguleringUnderBakken

Eigedom: 31/229/0/1
Adresse: Hillegård 22C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

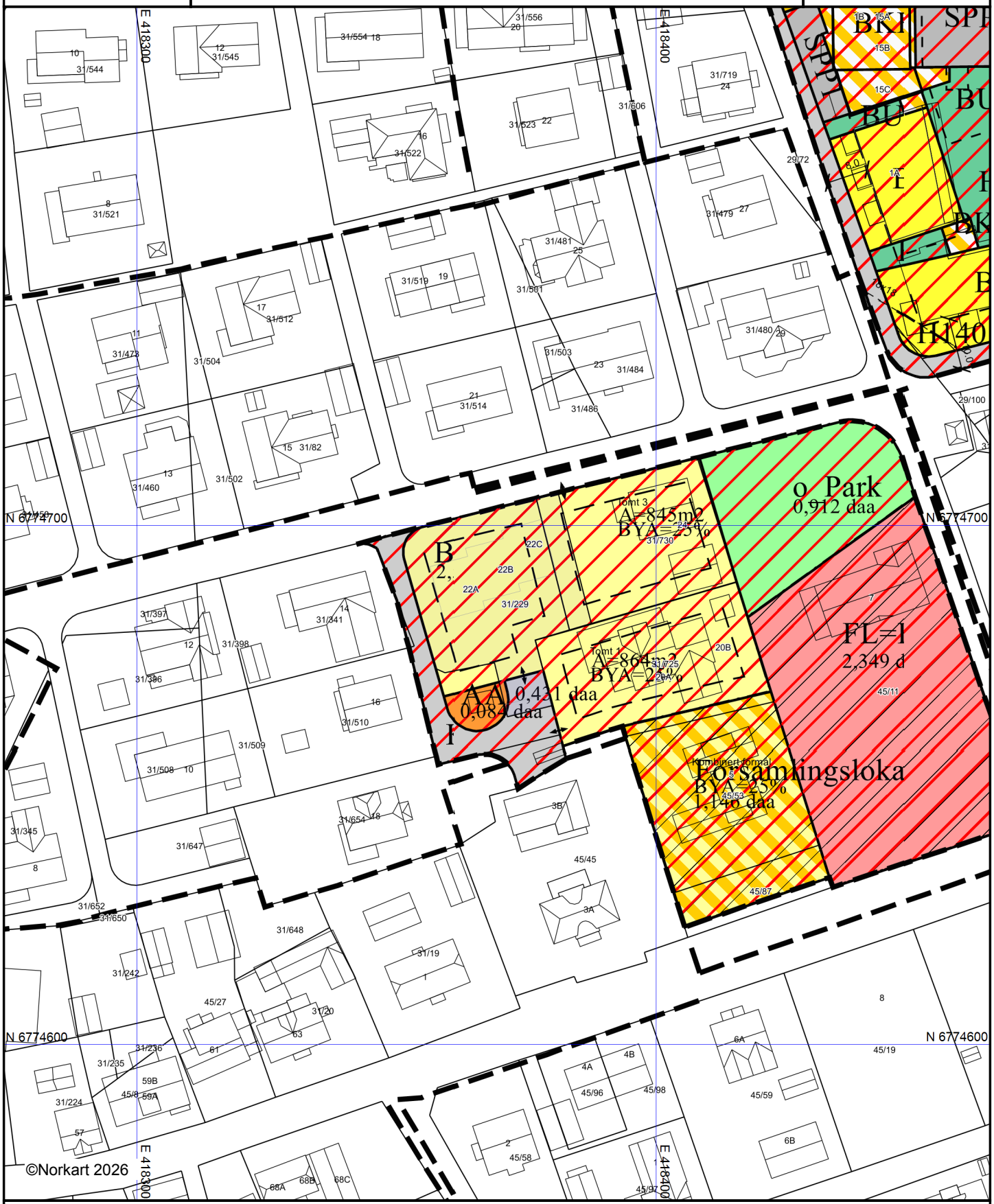
Lærdal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 31/229/0/1
Adresse: Hillegård 22C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område med flomfare

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Forsamlingslokale
- Avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hove

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser

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

- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

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

Lærdal kommune

Arealdel til kommuneplanen

Føresegner



Vedteke i kommunestyret 14.09.2023

Grøne Lærdal

Oppdragsgjevar:	Lærdal kommune
Oppdragsgjevars kontaktperson:	Monika Lysne
Rådgjevar	Norconsult AS, Studievegen 2, NO-2815 Gjøvik
Oppdragsleiar:	Cornelis Erstad
Fagansvarleg:	Ingrid Finne Klynderud
Andre nøkkelpersonar:	Kjell Ove Hjelmeland, Katrine Myklatun

Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent
8	2023/2024	FØRESEGNER – oppdatering etter vedtaket	MOLY	Monika Lysne	
7	2023-08	FØRESEGNER – endringar etter motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
6	2023-06	FØRESEGNER – endringar i motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
5	2022-05-25	FØRESEGNER – Retting etter 1.gangshandsaming	INGKLY	CorErs	INGKLY
4	2022-03-05	FØRESEGNER - Retting etter ny gjennomgang av LK	INGKLY	CorErs	
3	2022-02-24	FØRESEGNER - oppretting etter gjennomgang av LK. Til KS.	INGKLY	CorErs	
2	2022-02-19	FØRESEGNER - etter gjennomgang av Monika Lysne	INGKLY		
1	2022-02-01	FØRESEGNER - UTKAST	INGKLY		

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det føremål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn føremålet tilseier.

Innhald

1	**GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER**		**5**
	1.1	Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)	5
	1.2	Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)	7
	1.3	Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr 4)	7
	1.4	Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)	8
	1.5	Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	9
	1.6	Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	9
	1.7	Byggeforbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	9
	1.8	Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)	10
	1.9	Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)	11
	1.10	Retningsliner for byggeskikk, estetikk og universell utforming	12
	1.11	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	13
	1.12	Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)	14
	1.13	Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)	15
	1.14	Parkering (pbl § 11-9 nr 5)	17
	1.15	Energi og klima (pbl § 3-1)	18
	1.16	Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	18
	1.17	Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	19
	1.18	Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)	20
	1.19	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	20
	1.20	Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)	20
2	**AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)**		**22**
	2.1	Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	22
	2.2	Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	23
	2.3	Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
	2.4	Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
	2.5	Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
	2.6	Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
	2.7	Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
	2.8	Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
	2.9	Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
	2.10	Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
	2.11	Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
3	**AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)**		**31**
	3.1	Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
	3.2	Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
	3.3	Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)	31
	3.4	Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei	31

4 AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3) 32
4.1 Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5) 32
5 AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4) 32
6 AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5) 33
6.1 Landbruk og gardstilknytta næring (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4) 33
6.2 LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB) 34
6.3 LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF) 35
7 AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6) 38
7.1 Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4) 38
7.2 Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5) 38
7.3 Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4) 38
7.4 Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4) 39
7.5 Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4) 39
7.6 Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5) 39
8 STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a) 40
8.1 Støysoner (H210 og H220) 40
8.2 Faresone skredfare (H310) 40
8.3 Faresone flaumfare (H320) 41
8.4 Faresone høgspent (H370) 41
8.5 Faresone millitær verksemd (H380) 41
9 OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c) 42
9.1 Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c) 42
9.2 Omsyn til tamreinområde (H520) 42
9.3 Omsyn friluftsliv (H530) 42
9.4 Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550) 42
9.5 Omsyn nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2) 43
9.6 Omsyn bevaring av kulturmiljø (H570) 44
9.7 Omsyn mineralressursar (H590) 45
10 BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d) 45
10.1 Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720) 45
10.2 Bandlagt etter Kulturminnelova (H730) 45
10.3 Bandlagt etter andre lover (H740) 46
11 DETALJERINGSSONE (pbl § 11-8 bokstav f) Feil! Bokmerke er ikke definert.
12 FØRESEGNSOMRÅDER 46
13 Retningsliner ved dispensasjon 48

1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

1.1 Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)

1. **Desse reguleringsplanane skal gjelde framleis i sin heilskap, med unntak av omsynssoner for naturfare og tilhøyrande føresegner (§§ 8.2 og 8.3), som vil liggje føre ved motstrid:**

1977002	Saltkjelen bustadfelt
1977003	Sluppen hyttefelt
1979001	Horge Bustadfelt
1995002	Tynjadalsvegen
1995004	Massedeponi, Tynjadalen
2002001	E16 Seltun - Voldum
2003002	E16 Voldum - Borlaug
2004001	Borgund Besøkssenter og gravplass ved kyrkjene
2006003	Borgundsfjorden, treningsbane for motorcross
2006004	E16, Stuvane-Seltun bru
2008003	Verneområdet på Lærdalsøyri
2009004	Kommunalteknisk anlegg på Håbakken
2012001	Øyragata, Esso – Lindstrøm, del 1
2014001	Forthun
2014002	Endring Kyrkjeteigen
2014003	Endring Bergo
2014004	Endring Kyrkjegata
2015001	Mari-Jakobvegen 1
2015002	Brugrand
2015004	Endring Gramstølen hyttegrend (J1-J6)
2016001	Næringsområde N1, Bergo
2016003	Einemomarki
2017001	Muggeteigen
2017004	(OP)Håbakken næringsareal, delområde 1
2019001	RV5, Nedre Eri - Håbakken
2019002	Utviding Saltkjelen bustadfelt
2019003	E16, Håbakken, med lokalvegnett og avkøyrsler
2019004	Del av Øyramarki på Lærdalsøyri

Elles skal reguleringsplanar vedteke siste 3 år gjelda i sin heilheit (2020-2023).

I dei tilfella det vert søkt om tiltak som råkar område kartlagd med verdifull natur etter NiN-metodikk eller DN-handbok, skal det gjerast vurderingar av kva for konsekvensar tiltaket kan få for natur, då etter prinsippa i Naturmangfaldlova §§ 8-12. Vurderingane skal leggjast stor vekt på i avgjerda i byggjesaka.

I dei tilfella det vert søkt om tiltak i områda som eldre reguleringsplan skal gjelda, må det undersøkast om naturfare er godt nok kartlagt og handtert i planen. Ny kunnskap om naturfare erstattar alltid dei gamle, og må vera førande for

handtering av saka vidare. I aktsemdssoner som ikkje er faresonekartlagde, må det dokumentarast at tiltaket tilfredstiller tryggleiksklassane for tiltaket.

2. **Føresegnsområde # - reguleringsplan skal framleis gjelda delvis**
   Tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegnsområde # skal gjelda under desse føresetnadane:

   a) Omsynssoner og samferdselslinjer som turveg ol. i kommuneplankartet skal supplera gjeldande reguleringsplankart.
   Dei generaliserte arealføremåla i kommuneplankartet innanfor føresegnsområde er ein illustrasjon som syner hovudarealføremål.

   b) Generelle føresegner og retningsliner i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.

   c) Særskilde føresegner og retningsliner i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.

   d) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

3. **Noverande utbygde områder utan reguleringsplan**
   a) For noverande utbygde områder utan reguleringsplan gjeld rammer for utbygging av tiltak fastsett under det enkelte arealføremål i kap. 2.
   Det gjeld for desse områda:
   ABA10, ABA11, ABA12, B10, B11, B13, B14, B15, B16, FA, FI, FOR10, FT10, GF10, GF11, I1, I10, M10, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N17, N18, N19, OPT10, OPT11, OPT13, P10, P11, R10, R11, R12, SK10, SK11.

   b) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

4. **Framtidige byggeområder**
   For framtidige ikkje utbygde områder sett av til:

   a) Bygningar og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak. Det gjeld for desse områda:
   B2, B6, B7, B9, F3, FT1, I1, KBA1, KBA2, N1, N5, N7, N9, R1.

   b) LNFR-spreidd bustad og LNFR-spreidd fritidsbusetnad etter pbl § 11-7 nr. 5 er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaks-området før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 6.2 og 6.3. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell

naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.
Det gjeld for desse områda:
SPB1, SPB2, SPB3, SPB4, SPB5, SPB6, SPB7, SPF1, SPF2, SP4 og SPF5.

Retningsliner:

a) Kommunen kan krevje reguleringsplan for massedeponering og utfylling innanfor LNFR-føremål dersom arealet er større enn 1 daa eller avvik meir enn 3 meter frå eksisterande terreng.

b) Det er krav om reguleringsplan ved seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader, jf. pkt 1.20.

1.2 Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)

1. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal det leggast ved situasjonsplan, snitt-teikningar og fasadeteikningar for bygg. Situasjonsplan skal vera målsatt for eksisterande og nytt terreng, bygningar osb.

2. Ved søknad om større bygge- og anleggstiltak skal det leggast ved illustrasjonsplan, sol- og skyggeanalysar, fotomontasjar/perspektiv i 3D og utomhusplan. Dette kravet gjeld også for alle bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-spreidd bustader og fritidsbustader og omsynssone H570, jf. pkt. 6.2, 6.3 og 9.6.

3. Utomhusplan for leike- og uteopphaldsareal skal som minimum syne høgde på terreng, vegetasjon, beplantning, dekke, murar, møblering, belysning og skilt. Utomhusplan skal, saman med overvasssplan, syne korleis disponering og drenering av overvatn skal løysast.

4. Ved bygging eller restaurering av blokk skal mogelegheita for «grøne tak» eller «blågrøne tak» vurderast og utgreiast. Det skal dokumenterast at jorddjupn og vegetasjonsdekke på lokk og tak er tilstrekkeleg til å innfri krav til fordrøyiing av vatn.

1.3 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

2. **Uteopphaldsareal og parkering**
   Innanfor sentrumsføremål (S) og bustadområde (B) skal leike- og uteopphaldsareal og parkering vera sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

3. **Risiko, sårbarheit og naturfare**
   Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal tilstrekkeleg sikkerheit mot risiko, sårbarheit irekna naturfare vera dokumentert, og om naudsynt ferdig opparbeida. Sjå pkt. 1.9 og kap. 8.

4. **Dokumentasjonskrav**
   Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal krav til dokumentasjon og illustrasjonar vera utarbeida og godkjent av kommunen i samsvar med krav stilt i pkt. 1.2 og andre krav stilt i kap. 2.

1.4 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)

1. **Prinsipp**
   a) 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. § pbl 17-2.

   b) Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:
   - Offentleg køyreveg, offentleg gang- og sykkelveg og offentleg fortau
   - Offentlege løysingar for Vatn, Avlaup og Renovasjon (VAR).
   - Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
   - Park, friområde, friluftsområde
   - Samlingsplassar for ålmenta
   - Forkjøpsrett
   - Tal og storleik for bustader
   - Overdraging av eigedom
   - Kjøp og makeskifte av grunn
   - Kommunal tilvisingsrett for bustadar
   - Forskottering av kommunale tiltak
   - Utbyggingstakt
   - Økonomisk bidrag

2. **Føresetnad**
   a) 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.

   b) Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

1.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Kommunen kan inngå avtale om frikjøp frå krav til parkering og felles leike – og uteopphaldsareal på Lærdalsøyri.

1.6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Byggjegrenser innanfor arealføremål for bygg og anlegg langs sjø og vassdrag kjem fram i § 1.7

2. Byggegrenser langs riks- og fylkesvegar skal fastsettast i reguleringsplanar. Der reguleringsplan ikkje viser byggjegrense langs veg, eller der det ikkje ligg føre gjeldande reguleringsplan, så gjeld byggjegrenser fastsett i veglova.

3. Langs kommunal veg er minimum byggegrense slik:
   a) 4 meter frå vegkant langs kommunalveg i regulerte områder innanfor føresegnsområda.
   b) 15 meter frå vegkant utanfor regulerte områder.

4. Langs offentleg VA-anlegg er byggegrensa minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

Retningsliner:

a) Ved tiltak innanfor 300 meter frå kyrkje eller kyrkjegard bør fylkeskommunen (for listeførte kyrkjer), riksantikvaren (for freda kyrkjer eller kyrkjegardar) og kyrkja sine organ varslast.

b) Rundt nettstasjonar/transformatorstasjonar i distribusjonsnettet bør det avsetjast ei tryggingssone i samråd med netteigar.

1.7 Byggeforbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

1. Byggjegrensene under er gjeldande der reguleringsplan manglar byggjegrense mot sjø/vassdrag og for byggjeområde som ikkje har reguleringsplan.
   Byggjeforbodssone mot sjø og vassdrag som nemnd under gjeld ikkje i dei tilfelle anna byggjegrense er sett i reguleringsplan.

2. Det er forbode å sette i verk bygge- og anleggstiltak i strandsona til sjø med ei breidde på 100 meter frå strandlinje. For grendene Erdal og Vindedal er byggjeforbodsona i strandlina avgrensa av Revsnesvegen. For byggjeområda på Lærdalsøyri (mellom Habben og Grandane) er byggjeforbodsgrensa langs sjø sett til 25 m, og er avgrensa av Habnavegen eller Revsnesvegen der vegsambandet er nærare strandlinja enn 25 m. For Erdal, Vindedalen og Lærdalsøyri kjem byggjegrensa fram i plankartet.

3. Langs innsjøar over 0,5 km^2 er byggjegrensa 50 m frå vasslinja.

4. Langs innsjøar under 0,5 km^2 er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.

5. Langs elvar med nedslagsfelt over 20 km^2 er byggjegrensa 50 m frå vasslinja. For byggjeområde SPB3 er byggjegrensa lagt i føremålsgrensa (vist i plankart).

6. Langs bekkar med nedslagsfelt mindre enn 20 km^2 er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.

7. For verna vassdrag gjennom nasjonal plan «Verna vassdrag» er byggjegrensa 100 m frå vasslinja langs heile vassdraget.

8. Unntak frå byggeforbod gjeld for mindre tiltak som:
   a) vesentleg reperasjon av bygningar, konstruksjonar og anlegg
   b) tiltak for restaurering av historiske miljø
   c) fasadeendring
   d) oppatt bygging av naust etter ekstremvær
   e) bekkeopning.
   f) naturvenleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinteresser
   g) bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-føremål som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk (jord- og skogbruk) og gardstilknytta næringsverksemder som er basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pkt. 6.1.

9. Tillate byggje- og anleggstiltak i strandsona skal ikkje kome i konflikt med viktig natur-, landskaps- og/eller friluftsinteresser. Nye tiltak skal ha ei form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på staden og den tradisjonelle busetnaden i området der han skal oppførast.

1.8 Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Naturleg kantvegetasjon langs vassdrag skal takast vare på.

2. Eksisterande bekkar skal ha så nær opp til sin naturlege form som mogleg. Det skal synast særleg omsyn der fiskebestanden har eit anadromt vandringsmønster.

3. I samband med tiltak i vassdrag, her under sjø, elvar og bekkar, skal arbeidet gjennomførast på ein slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vasstrengen vert avgrensa så mykje som mogleg.

4. Det er ikkje tillate å lukka bekkar. Lukka bekkar kan verte kravd opna ved planlegging og utbygging.

5. Ålmenta må i størst mogleg grad verte sikra tilkomst til og samanhengande fri ferdsel langs vasstrengen.

Retningsliner

a) Samanhengande blågrøne strukturar bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for å legga til rette utvikling av gode og attraktive bu- og sentrumsmiljø, sikre vassvegar og flaumvegar, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfald.
b) Inngrep i vassstreng og sidearealer som kan forringe vassforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikkje tillate, jf. vassressursloven og vassforskriftens § 12.

c) Anleggsarbeid som fører til slam og transport av finstoff i fiskeførande vassdrag bør unngåast i gyteperioden (haust). Det er venta minst verknad på akvatisk miljø og vann levande organismar dersom anleggsarbeid blir gjennomført i perioden 15. juni 15. sept.

1.9 Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)

1. **Sikkerheit mot flaum**

   a) Bygge- og anleggstiltak langs vatn og vassdrag skal ha eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag for nedbør. For Lærdalselva skal sikkerheitsnivå vera tilsvarande 200-års flaum + 20 % klimapåslag for nedbør.

   b) Naturlege flaumvegar skal takast vare på eller erstattast der det er naudsynt for å oppnå tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk.

   c) Alle nye bygge- og anleggstiltak skal ha lokal overvasssdisponering (LOD), men kan etter heilskapleg vurdering knytast til kommunalt overvassshandtering dersom det er god kapasitet på leidningsnettet i området.

   d) Både overvatn og drensvatn skal handsamast på ein slik måte at det ikkje direkte eller indirekte påfører andre eigedomar ulempe.

e) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal konsekvens for flaumvegar vera utgreia. Dersom tiltak råkar flaumvegar eller lagar nye flaumvegar skal konsekvensar av dette utgreiast av fagkyndige. Der det er naudsynt skal det dokumenterast at det det er avsett og sikra areal for nye flaumvegar og areal til fordrøying.

2. Sikkerheit mot skred

a) Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheitsnivå mot skred, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

b) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal reell skredfare vera utgreia og tilstrekkelege tiltak dokumentert av fagkyndige i samsvar med pkt. 1.3 og 8.2.

3. Sikkerheit mot vind

Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheit mot ekstrem vind, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

4. Byggegrunn og tiltak under marin grense

Bygge- og anleggstiltak skal ha dokumentert sikker byggegrunn (område- og lokalstabilitet), jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.
Alle større byggjetiltak under marin grense krev dokumentasjon for tryggleik/farekartlegging for områdeskred av kvikkleire. I framlegg til reguleringsplanar for utbygging skal det dokumentarast og vurderast grunnforhold før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

5. ROS-analyse

a) ROS-analyse skal utarbeidast i tråd med ei til kvar tid gjeldande rettleiing frå DSB.

b) ROS-analyse til denne kommuneplanen skal vera utgangspunkt for prosjektering av tiltak og utarbeiding av ROS-analyse for reguleringsplanar.

1.10 Retningsliner for byggeskikk, estetikk og universell utforming

a) Arealutnytting og utbyggingsvolum

Det bør leggast vekt på å få god arealutnytting, men også takast omsyn til landskap, eksisterande bygg, kulturmiljø og tilgang til friluftsområde.

b) Universell utforming

For alle nye tiltak bør det leggast vekt på universell utforming og tilgjenge i tråd med gjeldande Byggteknisk forskrift (TEK). Universell utforming bør leggast til grunn for all kommunal byggjeverksemd og med særleg vekt på bygg og uteområde som er opne for ålmenta.

c) Estetikk

- Det bør leggast vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygg og uteanlegg.
- Nye bygg bør, når det gjeld volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformast slik at området samla framstår med eit godt heilskapleg preg. Det same gjeld ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- Utforming og plassering av bygningar og anlegg bør tilpassast eksisterande terreng.
- Inngrep på tomta bør konsentrerast slik at mest mogleg grønstruktur blir teken vare på.
- Nye bygg bør ikkje plasserast så høgt oppe at silhuetten blir broten.
- I plan- og byggesakshandsaming bør det gjerast greie for tiltaket sine estetiske kvalitetar, både i tilhøve til seg sjølv, nære omgjevnader og fjernverknad.
- Utandørs belysning bør vera skjerma slik at ein i størst mogleg grad unngår blendande effekt og fjernverknad.

1.11 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

1. I tette trehusmiljø, enkeltståande freda/verna/verneverdige bygningar og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningane behalde sitt særpreg med dei estetiske kvalitetane i fasadar, detaljer og hovudform. For omsynssoner for kulturmiljø er eigne føresegner gjeldande i tillegg til desse.

2. Krav til dokumentasjon

a) Ved søknad om tiltak for verneverdige bygg og anlegg, skal det føreligga fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert og ivareteken på ein tilfredsstillande måte.

b) Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det utarbeidast antikvarisk dokumentasjon.

c) Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.

d) For alle bygge- og anleggstiltak på og i nærleik av kulturminne og kulturmiljø skal det gjennomførast ei vurdering av klimarelaterte skadar (for eksempel råte, flaumskadar, havnivåstigning osv).

Retningsliner:

a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak på og i nærleiken av kulturminne og kulturmiljø skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing.

b) Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap bør vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg. Bygningar, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi bør i størst mogeleg grad takast vare på.

c) Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, bør vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag bør sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.

d) Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad sendast til uttale hjå kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.

e) Ved brann- eller annan uoppretteleg skade i verneverdige historisk kulturmiljø bør nye bygg byggast opp igjen for å vidareføra stadeigen stadeigen historisk byskikk av høg kvalitet.

f) Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.

g) Fylkeskommunen må ta atterhald om nye byggjeområde i kommuneplanen sin arealdel, inntil §§9 og 11 i kulturminnelova er oppfylt for dei einskilde byggjeareala, og tilhøvet til automatisk freda kulturminne er avklart

1.12 Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)

1. Rikspolitiske retningsliner 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 retningsliner 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.

Retningsliner:

a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggja føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing av konsekvensar for born og unge.

b) Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplassar. Uttalar frå Barnerepresentanten i Lærdal skal følgje saker som gjeld barn og unge.

1.13 Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)

1. **Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)**
   Byggjeområde og bygningar skal 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) 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.

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

2. **Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal**
   Leike- og uteopphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:
   a) Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vera 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 takterrassare med god tilgjenge.

   b) Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 m2 av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.

   c) Areala skal ingen stader vera brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).

   d) Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1.9.

   e) 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.

   f) Areala skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

g) Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vera sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1.3.

Retningsliner:

a) Fylgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan:
- Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar
- Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.
- Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.
- Område for leikeplassar bør etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen bør syne at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding
- Avstand, storleik og krav til innhald for nærleikeplass og områdeleikeplass går fram av tabellen under:

Type	Avstand	Storleik	Funksjonar
Nærleikeplass	50 meter	Min. 200 m^2	Fast dekkje, benk og min.fire apparat
Områdeleikeplass	200 meter	Min. 1500 m^2	Fast dekkje, benk og min.fire apparat. Balleik, aking, sykling ol.

b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker for større bygge- og anleggstiltak kan det setjast krav om at det skal dokumenterast at kvalitet for uteareal er i samsvar med føresegnene gjennom utgreiing, illustrasjonar i 2D og 3D og sol/skyggeanalyse.

c) Det kan setjast rekkefølgjekrav i reguleringsplan til etablering av trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelvegar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 1.3.

d) Innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteopphaldsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

1.14 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

1. Krav til parkeringsdekning

a) Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	**Sykkel**
Einebustad	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering til einebustad	min. 0,5 pr eining	
Leilegheit under 80 m^2	min. 1,5 pr eining	min 2 pr eining
Leilegheit over 80 m^2	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering for leilegheit	min. 0,3 pr eining	
Fritidsbustad	pr eining	
Fritidsbustad/hytte	min. 1 – maks 2 pr eining	
Gjesteparkering for fritidsbustad	min. 0,3 pr eining	
Hotell/oyernatting/seryering	min. 0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
Forretning/kontor/tenesteyting	min. 1 per 100 m^2	2 per 100 m^2

b) Parkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal fortrinnsvis vera i felles parkeringsplass.

c) Gjesteparkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal vera i felles parkeringsplass.

d) Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).

e) Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.

2. Minimum 10 % av biloppstillingsplassane skal vera universelt utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangavstand og gunstig trasa til hovudtilkomst. Dette gjeld også ved parkering til bustadområder med meir enn 8 bustader.

3. Ved ny utbygging innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri skal det leggast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.

4. I sentrumsområdet er det mogeleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av pbl § 28-7, jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet?

Retningsliner:

a) Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av pbl § 11-9, nr 5. Det bør gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar eller ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det gjerast greie for parkeringsløysing gjennom utgreiing og illustrasjonar.
c) Sykkelparkering bør gje rask og enkel tilkomst til målpunktet.

1.15 Energi og klima (pbl § 3-1)

1. Val av energiløysing og byggemateriale skal bidra til å minimera energibruk og klimagassutslepp.

2. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminne – og landskapsinteressene. Anlegg skal vera godt integrert i fasaden/taket.

Retningsliner:

a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det gjerast greie for energiløysing og byggemateriale.

b) Energiløysingar bør vera basert på fornybar energi.

c) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak skal det stimulerast til berekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bustad- og fritidsbustadområde med fellesløysingar.

1.16 Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Det er krav om at vassforsyning, avlaup og avfallshandtering skal vera i samsvar med Kommunalteknisk VA-norm for Lærdal kommune.

2. Avfallshandtering skal vera i samsvar med SIMAS AS si forskrift for avfallshandtering.

Retningsliner:

a) Ved detaljregulering skal det utarbeidast VAO-rammeplan (vatn, avlaup og overvatn) som skal syne prinsippløysingar for området, samanheng med overordna VA-/anlegg/overvass, og brannsløkkevatn. VAO-rammeplan skal innehalde ei utgreiing

for korleis overvatn skal handterast både i tilhøve til dagens situasjon, framtidige arealendringar og klimaendringar. Planen skal dokumentera vasstilførsel oppstraums (inkludert frå tilgrensande områder), korleis overvatn skal handterast innanfor planområdet, og kva for konsekvensar overvatn kan få innanfor planområdet og nedstraums. Ei til kvar tid gjeldande Hovudplan vatn og avlaup for Lærdal kommune skal leggast til grunn for utarbeiding av rammeplanen.

b) Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det bør leggast opp til minst mogleg tette flater.

c) Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.

d) Der to eller fleire utbyggingsområde ligg i nærleiken av kvarandre bør desse vurderast i samanheng, for å sikre ei god og felles infrastrukturløysing.

e) For renovasjon kan det setjast krav om fellesløysingar. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal løysing for renovasjon gjerast greie for.

1.17 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Den til kvar tid gjeldande versjon av retningsline T-1442 Handsaming av støy i arealplanlegging med tilhøyrande rettleiar skal leggjast til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker.

2. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

3. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.

Retningsliner:

a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt.

b) Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak bør omtalast.

1.18 Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.

2. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.

3. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.

4. Dersom tiltak krev tilføring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesakshandsaming.

Retningsliner:

a) Det er krav om reguleringsplan for massedeponering og utfylling etter gjeve føresegner, jf. pkt. 1.21.

b) Reguleringsplan skal syne areal for deponi/mellomlager. Det bør stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som bør deponerast.

c) Ved tiltak nært vassdrag skal det leggast vekt på å unngå avrenning av partiklar.

1.19 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNFR-område med unntak av reklame/skilt for næring som utnyttar garden sine ressursar (gardsutsal).

Retningsliner:
Plassering av skilt og reklameinnretningar krev søknad og løyve.

1.20 Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)

1. Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader krev reguleringsplan, jf. pkt. 1.1.

2. Ved søknad om seksjonering/bruksendring av sentrumsføremål, næring- eller bustadføremål til fleire bueiningar, skal det gjerast vurdering av tilgjenge av parkeringsplassar, behov for ladepunkt, leikeplass og uteareal/felles utomhusareal.

Retningsliner:

a) Ved bruksendring frå næringsføremål til andre føremål bør ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar).

b) Det bør ikkje tillatast bruksendring frå bustad til fritidsbustad med unntak av dersom bustaden ikkje er eigna til heilårsbustad.

2 AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bygningar og anlegg

2.1 Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for bustader innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak for einebustader ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.

a) Einebustadtomter skal ikkje overstiga 0,8 daa. Unntak kan gjerast der rasfare eller anna set store begrensingar på tomta.

b) Frådeling av maks ei einebustadtomt er tillate under føresetnad av at både eksisterande og nye tomt er minimum 800 m^2 og vil få gode tilhøve for tilkomst, uteareal osb.

c) Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 35 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.

d) Ny einebustad skal ikkje overstiga 150 m^2 BYA.

e) Det er tillate med saltak med unntak av der reguleringsplan allereie har opna for anna taktype.

f) Mønehøgd for einebustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgd 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

g) Gesimshøgd for einebustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

h) Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.

i) Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m^2 BYA.

j) Gesimshøgd for garasjen kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgd 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

k) Nye bustadar i eksisterande bumiljø eller bustadfelt skal tilpassast omkringliggjande bygningar og ta vare på historiske og/eller antikvariske verdiar i bumiljøet, jf. pkt. 1.11.

l) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14.

2. For noverande uregulert arealføremål for einebustad (B10, B11, B13, B14, B15 og B16) skal føresegner som går fram av pkt. 2.1 med underpunkt 1 gjelda ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2 og 3.

3. For framtidige ikkje utbygde bustadområde (B2, B6, B7 og B9) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningsline:
Bustader på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

2.2 Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for fritidsbusetnad innanfor føresegnsområde #3, #4, #5, #6 og #7 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
   I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.

   a) Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.

   b) Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.

   c) Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus/anneks. Frittliggande anneks, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg. Eit anneks kan ikkje innreiast eller utformast slik at det kan fungera som sjølvstendig bueining. Garasje er ikkje tillete.

   d) Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking skal vera i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggjeskikk. Solcellepanel kan tillatast, men då i ikkje-reflekterande materiale.

   e) Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 130 m^2 BYA for hytter i 1 etasje, og maks 100 m^2 BYA for hytter i 1 ½ eller 2 etasjar. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medreknast i BYA. Det kan i tillegg byggjast anneks eller uthus på maksimal 35 m^2 BYA.

f) Mønehøgd for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,5 meter og mønehøgde for anneks/uthus skal maksimalt vera 4,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

g) Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningsliner for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.

h) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

i) Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m^2 (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapsinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.

j) Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.

2. For framtidige områder for fritidsbusetnad (F3) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

3. Ved utarbeiding av konsept og innhald i reguleringsplan skal ein legge til grunn retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming, jf. pkt. 1.10.

Retningsliner:

a) Det er krav om plan for vatn, avlaup og overvatn (VAO-rammeplan) ved regulering av nye områder for fritidsbusetnad, jf. pkt. 1.16. Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.

b) Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging bør det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein bør unngå å leggje veg nær vassdrag. Det bør ikkje tillatast etablering av tilkomstveg i ettertid.

c) Hovudretninga for nye bygg bør gå langs med terrenget/kotene. Terrasserte flater bør vera maksimum 25 m^2. I bratt terreng (brattare enn om lag 1:5) bør slike flater plasserast for kortendane av bygget i staden for på langsidene - for å unngå for store terrengskilnader.

d) Fasadar og tak bør enten vera i naturmateriale eller ha ha mørke, matte fargar med minst mogleg reflekterande flater.

e) Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane.

f) Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

2.3 Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. For regulert arealføremål for sentrumsføremål innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil generelle føresegner i kap. 1 vil gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.

2. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

Retningsliner:

a) Kommunen kan krevje ny reguleringsplan dersom gjeldande reguleringsplan blir vurder til ikkje å vera tilstrekkeleg styringsdyktig.

b) Det skal leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.

c) Det skal leggjast vekt på å bevare og vidareutvikla Lærdalsøyri sentrum med historisk kulturmiljø og verneverdige bygningar.

2.4 Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Forretning (FOR) er avsett til noverande detaljvarehandel.

2. For regulert arealføremål for forretning innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.

3. For noverande uregulert arealføremål for forretning (FOR10) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1. underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.5 Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) er avsett til ulike formar for noverande offentleg eller privat tenesteyting.

2. For regulert arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.

3. For noverande uregulerte arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting (OPT10, OPT12 og OPT13) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.6 Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Fritids- og turistføremål (FT) er avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.

2. For noverande regulert arealføremål for fritids- og turistføremål innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.

4. For noverande uregulerte arealføremål for fritids- og turistføremål FT10, FT11, FT12 og FT13 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

3. For framtidige områder for fritids- og turistføremål (FT1) er det ikkje tillate med nye tiltak

etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningsliner:

a) Ved detaljplanlegging bør det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve, parkering og lademoglegheit.

b) Det bør leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg.

2.7 Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Råstoffutvinning R er avsett til masseuttak.

2. For noverande uregulert arealføremål for råstoffutvinning R12 er det tillate med framleis drift utan at området inngår i reguleringsplan så lenge gjeldande driftsplan etter Mineralova er godkjent, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Før ytterlegare uttak frå R10 og R11 kan startast opp, skal det føreliggja vedteken reguleringsplan for masseuttaka.

3. For framtidige område for råstoffutvinning R1 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningsliner:

a) Reguleringsplan for areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.

2.8 Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Næringsverksemd (N) er avsett til ulike former for næringsverksemd.

2. For regulert arealføremål for næring innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.

3. For noverande uregulerte arealføremål for næring N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18 og N19 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

4. For framtidige områder for næringsverksemd N1, N5, N7 og N9 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

5. Reguleringsplan for N5 skal ta omsyn til løysing for restaurering av elvekile med kantvegetasjon, sørvest for området, slik det går fram av detaljplan frå UNI-Miljø, mars 2018. Bekk (som er vasstilførsel til vasskilesystemet) og kantvegetasjon innanfor N5 skal sikrast ivareteke gjennom reguleringsplan for N5.

2.9 Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Idrettsanlegg (I) avsett til idrettsanlegg.

2. For regulert arealføremål for idrettsanlegg innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.

3. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg I10 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

4. For framtidige områder for idrettsanlegg I1 for golfbane er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

2.10 Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Andre typar bebyggelse og anlegg ABA er avsett til anlegg for teknisk infrastrukturanlegg.

2. For regulert arealføremål for teknisk infrastrukturanlegg innanfor føresegnsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpkt. 2.

3. For noverande uregulerte arealføremål for andre typar bebyggelse og anlegg ABA12 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

   Noverande arealføremål ABA10, ABA11, ABA13, ABA14, ABA15, ABA16, ABA17, ABA18 og ABA19 skal nyttast til kraftstasjon der også Energilova gjeld.
   ABA12, ABA20 og ABA21 skal nyttast til kommunalteknisk anlegg.

2.11 Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Kombinert bebyggelse og anlegg KBA er avsett til fleire ulike arealføremål i kombinasjon.

2. For framtidige områder for kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
   Innanfor felt KBA1 er det tillate med ein kombinasjon av næring/bustad.
   Innanfor felt KBA2 er det tillate med ein kombinasjon av bustad/camping.

3 AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl§11-7nr 2)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1 Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

Noverande køyreveg er avsett til offentleg riks-, fylkes- eller kommunal veg. Vegnormalen gjeld ved planlegging og bygging av alle offentlege vegar. Eventuelle fråvik frå vegnormalane skal vera avklara med rett styresmakt før reguleringsplanar blir lagt ut til offentleg ettersyn.

3.2 Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

1. Samferdselsanlegg P er avsett til parkeringsanlegg.

2. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg P10 og P11 er det tillate å etablere parkeringsplass på bakkeplan utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

3.3 Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)

1. Kombinert bygge- og anleggsføremål (SK) er avsett til kombinerte arealføremål for samferdselsanlegg

2. For noverande uregulerte arealføremål for SK10 og SK11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med arealføremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.
   Kombinert arealføremål SK11 er avsett til parkering.
   Kombinert arealføremål SK10 er avsett til kombinert arealføremål for parkering, ladestasjon og rasteplass.

3.4 Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei

Hovudturveg og farlei i sjø er avsett som juridiske linjer.

4 AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for grønstruktur

4.1 Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5)

1. Friområde GF er avsett til offentleg friområde.

2. For noverande uregulerte arealføremål for friområde GF10 og GF11 er det tillate å etablere mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Mindre tiltak innanfor omsynssona i GF10 skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering, jf. pkt. 9.6 c).

5 AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4)

Forsvarsanlegg er avsett til bruk for Forsvaret (M10)

6 AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5)

6.1 Landbruk og gardstilknytta næring (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4)

1. Bygge- og anleggstiltak som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jord- og skogbruk, også gardstilknytta næringsverksemder basert på gardens ressursgrunnlag er tillate.

2. Nye landbruksbygg skal, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun og utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal ha ei god plassering i tilhøve til tun, vegetasjon, driftsareal og landskapsbilete.

3. Bustadbygg knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden, og skal utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden (form, storleik og byggehøgde). Total BYA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 175 m^2 og garasjer skal ikkje overstiga 50 m^2 . Gesimshøgd for garasje kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgd 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Anneks er ikkje tillate.

4. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.

5. For eksisterande frittliggande einebustad innanfor LNFR-føremål gjeld føresegner som går fram av pkt. 6.2 med unntak at frådeling er ikkje tillate. Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor rammer nemnt over.

6. For eksisterande frittliggande fritidsbygg innanfor LNFR-føremål gjeld relevante føresegner som går fram av pkt. 6.3 Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor ammer nemnt over.

Retningsliner:

a) Rettleiaren «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknyting til landbruk-tilhøvet til plan etter plan- og bygningsloven» skal leggast til grunn for vurdering av nye tiltak innanfor LNFR-føremål.

b) Tiltak etter pbl § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.

6.2 LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB)

Fylgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd bustadbygging:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Nedre Ljøsne	SPB1	40	3 (bustad)
Øvre Ljøsne	SPB2	49	3 (bustad)
Saltkjelen aust	SPB3	18	3 (bustad)
Mosvegen, Ljøsne	SPB4	349	5 (bustad)
Tønjum/Håbakken	SPB5	213	5 bustad +3 (næring)
Borgundsvegen	SPB6	72	3 (bustad)
Borgundsvegen	SPB7	66	2 (bustad)

I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

2. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Bustader (SPB1– SPB7) er det tillate med frådeling av einskildtomter for einebustader inntil tal som fastsett i tabell over. Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel. Innanfor SPB5 kan det etablerast småskala næringsverksemd tufta på lokal tradisjon og naturressursar innanfor området.

3. Tomtene skal ikkje ligge på dyrka mark og ikkje vera større enn 1 daa. Det skal tidleg innhentast uttale frå Landbrukskontoret om søknad om frådeling kan frå ulemper for landbruket, og deira tilråding i saka skal leggjast stor vekt på i sakshandsaminga. Det bør unngåast å plassere tomter på dyrkbar mark, og tidleg dialog og synfaring med søkjar om best eigna plassering for landbruket skal gjennomførast.

4. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 30 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.

5. Ny bustad skal ikkje overstiga 150 m^2 BYA.

6. Det er tillate med saltak.

7. Mønehøgd for bustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgd 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

8. Gesimshøgd for bustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

9. Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.

10. Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m^2 BYA med maks 1 etasje.

11. Gesimshøgd for garasje/uthus kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgd 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

12. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.

13. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.

14. Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

Retningsliner:

a) Det skal leggast særleg vekt på retningsliner gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.

b) Ved frådeling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.

c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

6.3 LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF)

Fylgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd fritidsbusetnad:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Breistølen (ved fjellstue)	SPF1	138	3
Breistølen (ved regulert hyttefelt)	SPF2	72	2
Gramstølen	SPF5	74	2

I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

1. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (SPF1 – SPF2) er det tillate med frådeling av einskildtomter for fritidsbustader inntil antal som fastsett i tabell over. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.

2. Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.

3. Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus. Frittliggande uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg.

4. Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggjeskikk. Solcellepanel kan tillatast, men då i ikkje-reflekterande materiale.

5. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 90 m^2 BYA. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medreknast i BYA. Hytter kan ha maksimalt 1 etasje. Det kan i tillegg byggjast uthus på maksimal 25 m^2 BYA.

6. Mønehøgd for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,0 meter og mønehøgde for uthus skal maksimalt vera 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

7. Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningsliner for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.

8. Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

9. Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m^2 (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapsinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.

10. Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.

11. Retningsliner gjeve i pkt. 2.2 skal leggast til grunn ved byggesakshandsaming og utbygging.

12. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.

13. Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

14. Det kan tillatast bygging av nye hytter i stølsområde innanfor føremålsgrensa, men det skal då takast spesielt omsyn til den gamle stølsgrenda mht. utforming, plassering, materialbruk osv. Dersom verneomsyn tilseier det, bør nye hytter plasserast utanfor stølsområdet.

Retningsliner:

a) Det skal leggast særleg vekt på retningsliner gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.

b) Ved frådeling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.

c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

7 AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bruk og vern av sjø og vassdrag.

7.1 Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser med unntak av bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

2. Oppankringsplassar og mindre brygger kan tillatast i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i tilhøve til bruken av nausta. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

3. Naust som vart øydelagd som følgje av naturhendingar eller brann kan byggast opp att i same storleik som opprinneleg naust, jf. pkt. 1.7.

4. Vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innanfor området er tillete.

7.2 Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

Arealføremål for farlei FA er viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene.

7.3 Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål er avsett til småbåthavn.

2. Det er tillate med lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgjevern m.m.

7.4 Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål FI er område med høg verdi knytt til bruk til fiske.
2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

7.5 Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål AKV skal nyttast til oppdrettsanlegg.
2. For noverande uregulerte arealføremål for akvakultur AKV10 og AKV11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

7.6 Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

1. Arealføremål VK skal nyttast til ankring og farlei.

8 STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a)

Særskilde føresegner til arealføremål for støysone og faresoner

8.1 Støysoner (H210 og H220)

1. **Raud støysone H210**
   Innafor raud støysone kan det ikkje etablerast nye bustadhus eller andre bygningar med støyfølsam bruk, jf. pkt. 1.17.

2. **Gul støysone H220**
   Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt, jf. pkt. 1.17:
   - Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
   - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1.17 underpunkt 1, er tilfredsstilt.

8.2 Faresone skredfare (H310)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynssoner H310_1) syner område med potensiell skredfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er gjennomført avklaring om at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med TEK17 vert nådd. I omsynsone H310_1 er det krav om dokumentasjon på tilfredstillande tryggleik for søknadar om frådeling, bruksendring eller oppføring av bygningar innan føremåla bustad-, fritid- og næringsbebyggelse, i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging).

2. Sone avsett på bakgrunn av utgreiing av kartlagd/reell skredfare med faresonekart:
   a) Innanfor sone H310_2 (sannsyn 1/100) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 eller S3 (jf.Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

   b) Innanfor sone H310_3 (sannsyn 1/1000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S2 eller S3 (jf.Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

   c) Innanfor sone H310_4 (sannsyn 1/5000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf.Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.3 Faresone flaumfare (H320)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynssoner H320_1) syner område med potensiell flaumfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er vurdert og dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med byggteknisk forskrift § 7-2 vert nådd.

2. Innanfor sone avsett på bakgrunn av flaumfarekart frå NVE (omsynssoner H320_2) med kartlagd/reell flaumfare (sannsyn 1/200) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse F2 (jf.Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak (eventuelt naudsynte avklaringar) slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.4 Faresone høgspent (H370)

1. Innanfor faresone for kraftlinjer for høgspenningsanlegg (H370) er det ikkje tillate med nye bygg.

2. Alle bygge- og anleggstiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar.

8.5 Faresone millitær verksemd (H380)

Innanfor faresone (H380) er det ikkje tillate med bygg og anlegg som kan koma i konflikt med Forsvaret si verksemd.

9 OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c)

Særskilde retningsliner til omsynssoner

9.1 Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c)

a) Omsynssone for landbruk utgjer kjerneområde for landbruk.

b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta landbruksinteressene som til dømes dyrka jord, kulturlandskap og kulturminne.

9.2 Omsyn til tamreinområde (H520)

a) Omsynssona utgjer områder for tamreindrift.

b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta interessene for drift av tamrein.

9.3 Omsyn friluftsliv (H530)

a) Omsynssona utgjer områder som er vurdert som viktige friluftsområder med høg verdi for friluftsliv med spesielle kvalitetar som til dømes turgåing, bading, båtbruk, fiske osb.

b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

9.4 Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550)

a) Omsynssona utgjer eit område som er kartlagd som verdifullt kulturlandskapsområde.

b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det takast særlege omsyn til tiltaket sin verknad på kulturlandskapsmiljøet.

c) Det verdifulle kulturlandskapet bør forvaltast slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir ivareteke som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

d) Gamle ferdselsvegar og vatningsveiter bør ivaretakast med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon.

9.5 Omsyn bevaring av naturmiljø

9.5.1 Nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2)

a) Villreinområde for Nordfjella er avsett som H560_1 og villreinområde for Årdal er avsett som H560_2. Innanfor omsynssonene skal all aktivitet tilpassast villreinen sitt behov.

b) Innanfor omsynssonene for nasjonalt villreinområde H560_1 gjeld retningsliner for Villreinområdet for Nordfjella og bokstav c), d), e), f), g), h), i) j) og k) under dette punktet.

c) Nye skiløypetrasear og nye merka vinterruter bør leggast utanom viktige trekk og vinterbeiter. Det bør ikkje leggast nye stiar i viktige trekk og kalvings- og/eller sommerbeiter for villrein.

e) Etablerte og merka stiar, sleper og løyper (merka av Den Norske Turistforening eller andre) som kjem i konflikt med sårbare trekk og beite, bør leggast om til mindre konfliktfylte traséar.

f) Ved endring i sti- og løypeplaner bør det leggast særleg vekt på å ivareta villreinens behov. Ved Hallingskarvet bør framtidige stiar og løyper i størst mogeleg grad leggast til ytterkant av randsona parallelt med bremmen.

g) Gjerding er tillate under føresetnad av at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerder, eller delar av gjerdet, som er i konflikt med villreinens arealbruk bør leggast ned, eller fjernas, om vinteren.

h) I regulerte vassdrag bør regulanter og kommunen i fellesskap søke å restaurere landskapsskader og så langt mogeleg reetablere trekkveger for villrein.

i) Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som gjev arealbeslag i viktige villreinområder og nye kraftlinjer bør unngås. Konsekvensar for villreinstammen skal utgreiast i samsvar med nyaste kunnskap både ved eventuelle nye reguleringar og ved vilkårsrevisjonen.

j) Nye turisthytter er ikkje tillate.

k) Nye fritidsbygg er ikkje tillate, men det kan tillatast ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same storleik. Bygningar knytt til landbruk kan verta tillate etter søknad (sankebu, jaktbu), dersom føremålet er landbruk.

l) Nye vegar er ikkje tillate.

9.5.2 Fredingsområde for hummar H560_3

All fiske innanfor omsynssona må skje i tråd med forskrift for fredingsområde for hummar i Sognefjorden. Søknadar om tiltak i omsynssona, må vurderast opp mot forskriftene for fredingsområde.

9.5.3 Verna vassdrag H560_4

Innanfor omsynssone H560_4 gjeld Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderast opp mot verneomsyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-29 «Verdiar i Smeddøla, Lærdal kommune i Sogn og Fjordane».

9.6 Omsyn bevaring av kulturmiljø (H 550 og H570)

a) Omsynssone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Kommunen sin *Kommunedelplan for kulturminne* (2019) og *Kommunedelplan for landbruk og kulturminnevern* (2009) er grunnlag for dei valde områda, og desse planane er førande for forvaltninga av områda og ved søknad om tiltak.

b) Det skal ikkje gjerast tiltak i omsynssona som er eigna til å skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. Saker som gjeld midlertidig eller permanente tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering. I omsynssonene kan det framleis tillatast tiltak og utvikling, men det skal takast omsyn til det som ligg til grunn for omsynet, når tiltaket skal planleggjast. I dei tilfella tiltak er øydeleggjande for kulturminneomsynet/kulturmiljøet, så kan det vurderast å gje avslag på søknad.

c) For verneområdet på Lærdalsøyri gjeld føresegner i gjeldande reguleringsplan.

d) For **buffersona** mot verneområdet på Lærdalsøyri gjeld følgjande føringar:

A. Nye bustadar skal utformast i maksimum 2 etasjar. Utbygging/tilbygg/påbygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materialbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektoniske referansar til det nærliggjande verneområdet.

B. Nye næringsbygningar skal tilpassast nærliggjande bygningar, og ikkje vera for dominerande i bygningsmiljøet.

C. For området skal det utarbeidast "Forvaltnings- og fortettingsplan". Denne skal syne kva bygg som har så stor kulturell, historisk og/eller antikvarisk verdi at dei ikkje skal rivast. Planen skal også synleggjere fortettingspotensiale, og kva prinsipp som då skal/bør nyttast for at området skal framstå samla, med arkitektoniske referansar til omgjevnadane. Planen skal også synleggjere generelle arkitektoniske løysingar for m.a. tomtedeling, påbygg, tilbygg og nybygg som ivaretek eksisterande omgjevnadar og flaumsituasjonar. Inntil det føreligg

ein "Forvaltnings- og fortettingsplan", skal det innhentast uttale frå kulturminnemyndigheit ved søknad om riveløve. Bygningar som vert sett i stand, skal behalda sitt særpreg.
D. I fylgje Plan- og bygningslova § 7 kan det gjevast dispensasjon frå føresegnene når det føreligg serlege grunnar. Før ei slik dispensasjonssak vert behandla, skal det innhentast uttale frå fagmyndigheit.

9.7 Omsyn mineralressursar (H590)

a) Omsynssone for mineralressursar gjeld grus- og pukkressursar.

b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal konsekvensen for mineralressursen vurderast.

10 BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d)

Særskilte føresegner for bandleggingssoner

10.1 Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720)

1. Desse områda er bandlagt etter Naturmangfaldslova:

a) Bandleggingssone H720_1 Husum naturreservat (verneføremål edellauvskog, gråor- og almeskog).

b) Bandleggingssone H720_2 Bleia naturreservat (verneføremål botanisk og urskogprega verdfullt område frå fjord til høgfjell)

c) Bandleggingssone H720_3 Bleia-Storebotnen landskapsvernområde (verneføremål vakkert og eigenarta natur- og kulturlandskap frå fjord til fjell)

d) Bandleggingssone H720_4 Berdalen (verneføremål skogvern).

2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

10.2 Bandlagt etter Kulturminnelova (H730)

1. Automatisk freda kulturminne vist som omsynssone d) (SOSI-kode H730) er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at

dette kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

2. Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

10.3 Bandlagt etter andre lover (H740)

1. Desse områda er bandlagt etter Energilova der alt anleggsarbeid og alle tiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar:

    a) Bandleggingssone H740_1 utgjer kraftleidningar som krev konsesjon etter Energilova.

    b) Bandleggingssone H740_2 utgjer regulert vatn for vasskraft.

11 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl. § 11-8 bokstav e)

Særskilde føresegner til sone med krav om felles planlegging (H810)

1. Sone med krav til avklaring av nye tiltak i høve til planar for flaumsikring av Lærdalsøyri. Nye tiltak og planar må avklarast med sikringsprosjektet i NVE, men det er ikkje krav om felles reguleringsplan.

12 FØRESEGNSOMRÅDER

Fylgjande områder er avsett som føresegnsområder:

Stadnavn	Feltområde	Storleik
Lærdalsøyri – Ulike arealføremål	#1	1229 daa

Borlaug – Samferdselsanlegg	#2	54 daa
Maristova Sør – Fritidsbustad	#3	78 daa
Maristova Nord – Fritidsbustad	#4	41 daa
Maristova- Idrettsanlegg	#5	297 daa
Gramstølen – Fritidsbustad	#6	610 daa
Buhaugane - Fritidsbustad	#7	1058 daa

1 Område merka med # på plankartet syner gjeldande reguleringsplanar skal gjelda delvis under desse føresetnadane:

a) Reguleringsplankart skal gjelda framfor kommuneplankart med unntak av omsynssoner og samferdselslinjer som vil kunne supplera reguleringsplankart. Dei generaliserte arealføremåla under skravuren er ein illustrasjon som ikkje er bindande for den framtidige arealbruken.

b) Generelle føresegner og retningsliner i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.

c) Særskilde føresegner og retningsliner i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.

Retningsline
Bustader innanfor føresegnsområde #1 på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

13 Retningsliner ved dispensasjon

a) Innanfor noverande arealføremål som ikkje er regulert utgjer kommuneplanens arealdel med plankart og dei utfyllande føresegner plangrunnlaget som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal vurderast i tilhøve til. Tiltak som ikkje er i tråd med dette, kan berre godkjennast gjennom endring av kommuneplan, utarbeiding eller endring av reguleringsplan eller gjennom dispensasjon.

b) Frådeling, nybygging og endring av eksisterande bygg skal skje på ein måte som tek omsyn til miljø, jordvern, sikkerheit, tilgjenge, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med området sin karakter.

c) Generelle føresegner og retningsliner skal også gjelde ved handsaming av dispensasjonssøknader.

d) Ved handsaming av søknader om dispensasjon for bustader og fritidsbusetnad skal i tillegg til generelle føresegner også rammer gjeve i kap. 2.1 underpunkt 3 (bustader) og kap. 2.2 underpunkt 3 (fritidsbusetnad) leggast til grunn.

Lærdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 31/229/0/1
Adresse: Hillegård 22C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Norkart

Kommune: 4642 LÆRDAL
Seksjon: Gnr: 31 Bnr: 229 Snr: 1

Data uthentet: 13.02.2026 kl. 15:26
Oppdatert per: 13.02.2026 kl. 15:21

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1950171-1/200
13.09.2024 13:59

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2.650.000
SIMOTEK AS
ORG.NR: 994307681
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1921/900152-1/53
08.07.1921

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900168-1/53
20.04.1926

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1935/900281-1/53
04.06.1935

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/903886-1/53
30.12.1936

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Husumfossen-Lærdalsøyri
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/687-1/53
06.06.1951

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/340-1/53
03.04.1954

BESTEMMELSE OM GJERDE
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/880-1/53
29.09.1956

BESTEMMELSE OM VEG
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/1021-1/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
14.11.1956
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:255
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/152-1/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
13.02.1957
For gnr 31 bnr 257
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/313-2/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
25.03.1957
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:260
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/503-1/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
10.06.1958
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:258
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/505-1/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
10.06.1958
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:263
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/506-1/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
10.06.1958
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:265
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/507-2/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
10.06.1958
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:266
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/6-2/53 **BESTEMMELSE OM VEG**
07.01.1959
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:267
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/296-3/53 **ERKLÆRING/AVTALE**
04.03.1970
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1372772-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
07.12.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:29 BNR:70 F
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:29 BNR:706 F
Gjelder også for senere fraskilte eiendommer fra rettighetshaver
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/886880-2/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
14.06.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR:4642 GNR:31 BNR:284
OVERFØRT FRA: KNR:4642 GNR:31 BNR:229
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2024/1879815-1/200 **SEKSJONERING**
30.08.2024 21:00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kommune: 4642 LÆRDAL	Data uthentet: 13.02.2026 kl. 15:26
Seksjon: Gnr: 31 Bnr: 229 Snr: 1	Oppdatert per: 13.02.2026 kl. 15:21

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.08.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	20.08.2024 20.08.2024	24/878	Tinglyst 03.09.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMOTEK AS S994307681	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 73 6886 LÆRDAL	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hillegård 22C	H0101	31/229/0/1	76	4	1	1	Kjøkken
Unummerert	Hillegård 22C	-	31/229/0/1	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Hillegård 22 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6887 LÆRDAL	Kirkesogn	07090304 Lærdal
Grunnkrets	108 Lærdalsøyri	Tettsted	5581 Lærdalsøyri
Valgkrets	4 Lærdalsøyri		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301275435		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	12.09.2024
2	301391010		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	17.10.2025

1: Bygning 301275435: Rekkehus (131), Ferdigattest 12.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	250
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	250
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	245
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	31.10.2023	16.11.2023	23/868
Ferdigattest	12.09.2024	12.09.2024	23/868

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hillegård 22C	H0101	31/229/0/1	76	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	3	228	0	228	250	0	250

2: Bygning 301391010: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 17.10.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15,3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	20,1
Vannforsyning		BTA Totalt	20,1
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.09.2024	20.09.2024	24/975
Ferdigattest	17.10.2025	20.10.2025	24/975

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hillegård 22C	-	31/229/0/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	4,5	4,5	0	6,7	6,7

H02	0	0	5,4	5,4	0	6,7	6,7
H01	0	0	5,4	5,4	0	6,7	6,7

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 31/229

Bruksnavn	JANSGÅRD	Beregnet areal	967.3
Etablert dato	24.07.1948	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	03.09.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

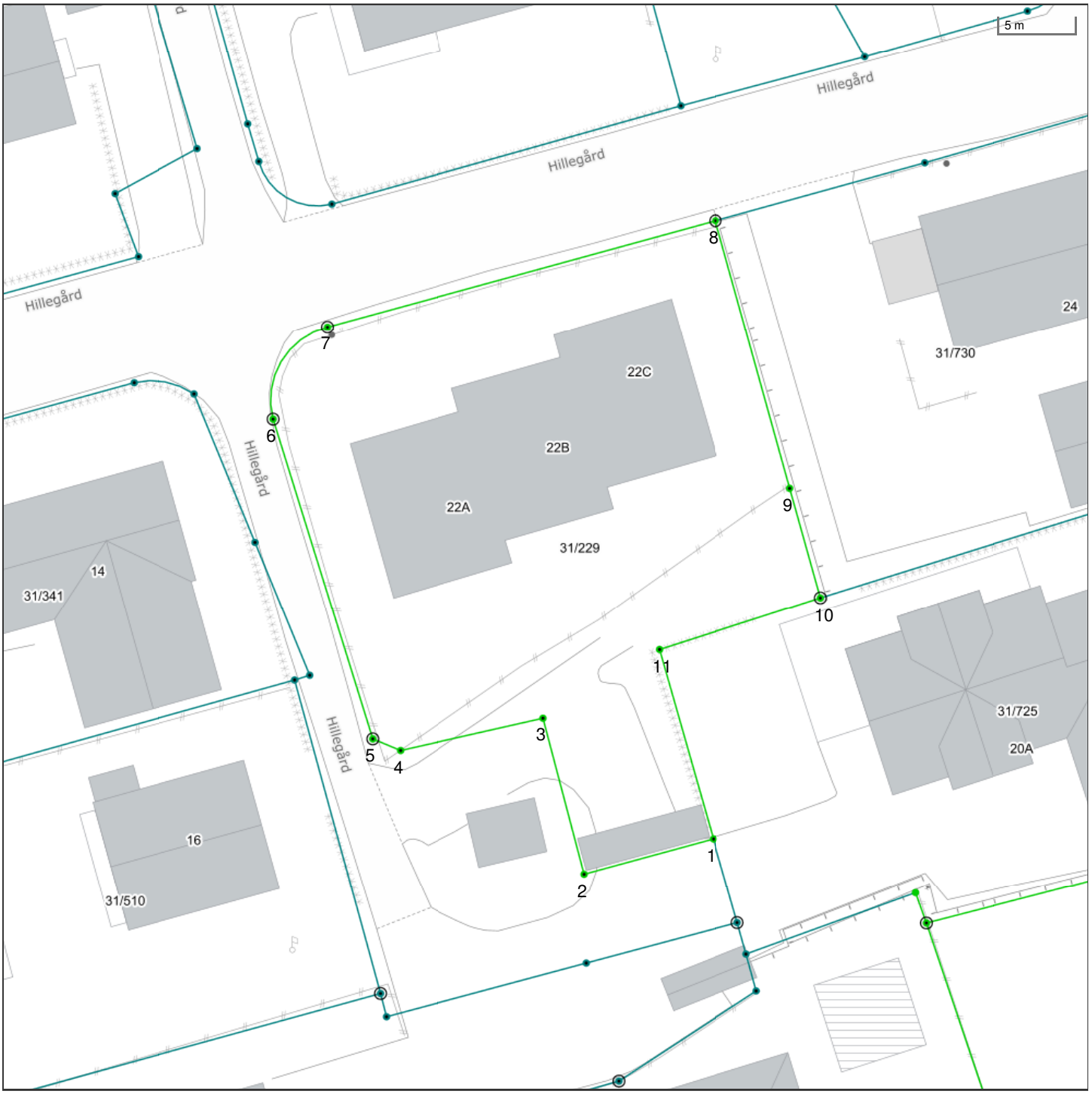
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6774693	418373.48		Ja	967.3	

Utskriftsdato: 13.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4642 - 31/229//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

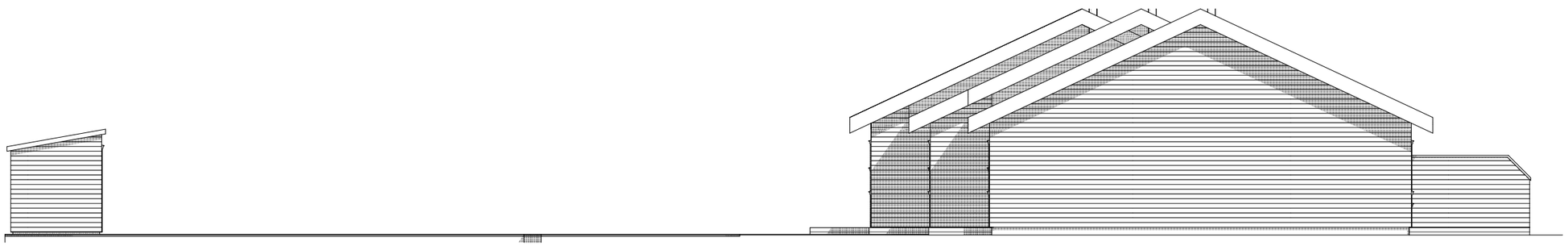
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

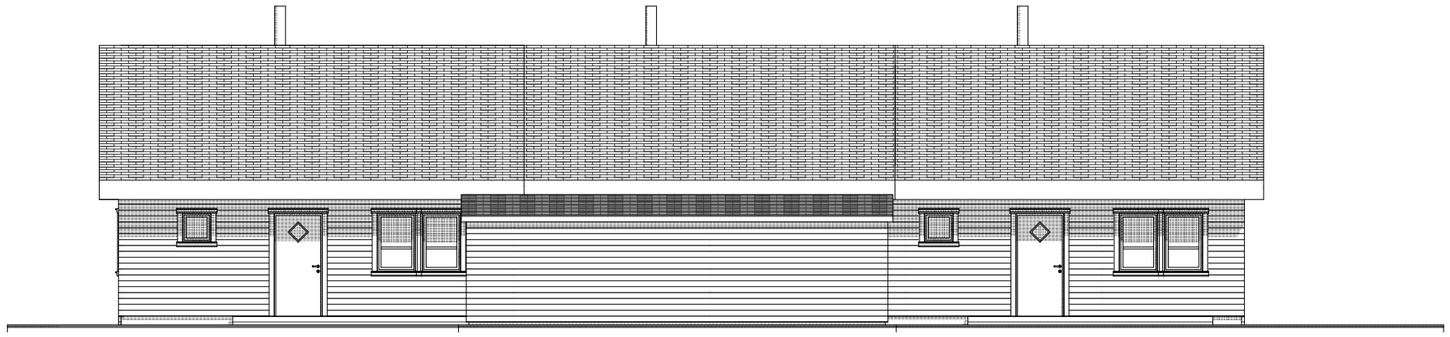
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	967,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6774693	**Øst**	418373,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6774665,251	418379,997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,06	
2	6774663,107717	418371,342208	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,92	
3	6774673,51356	418368,852953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
4	6774671,591646	418359,31423	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,73	
5	6774672,407	418357,489	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
6	6774693,79	418351,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,24	
7	6774699,83	418355,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,90	5,12
8	6774706,3	418381,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,76	
9	6774688,41	418385,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,46	
10	6774681,09	418387,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,56	
11	6774677,89	418376,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,26	



1:125 Fasade Øst



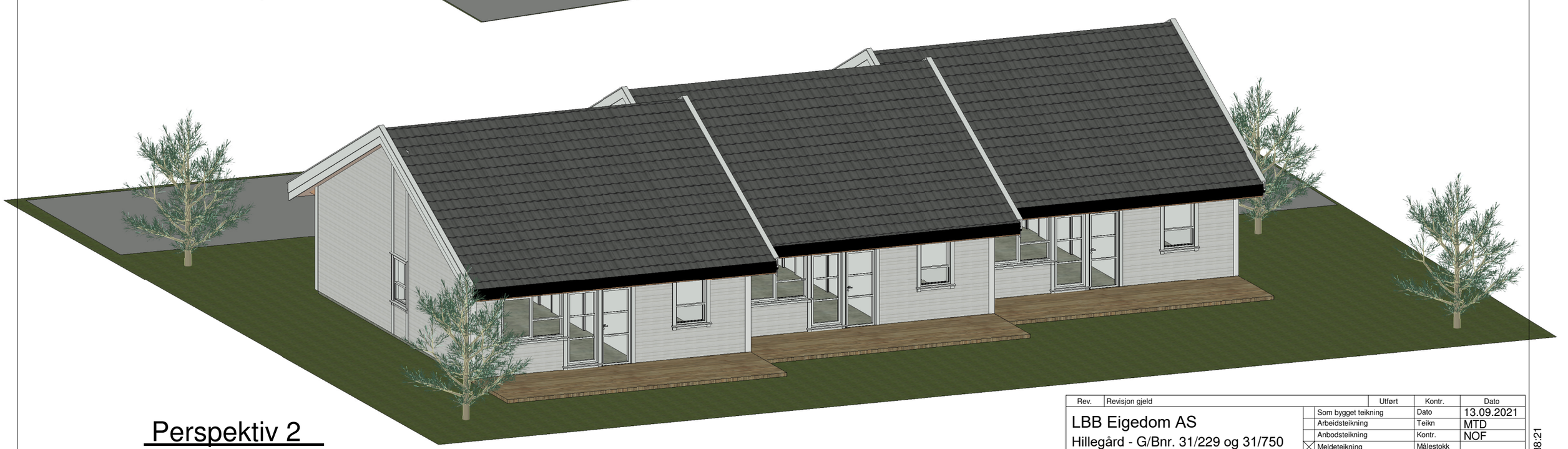
1:125 Fasade Sør

Prosjekt: **Hillegård 22**	Kontroll prosjekt: Sign..: **KOC**	Kontroll: **KOC**
Tiltakshaver: **LBB Betong AS** **Brattegjerde 23** **6887 Lærdal**	Gnr./Bnr./Festenr.: **21/229**	
Prosjekterende: **Meto Pro AS** **Borgundsvegen 17** **6888 Borgund**	meto pro	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.08.2024**	
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:125**	
	Tegningsnr..: **A40-2**	Rev.:

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: M:\1 Prosjekt\2023-2293 LBB Hillegård 3-mannsbustad\Hillegård rev 2.pln



Perspektiv 1



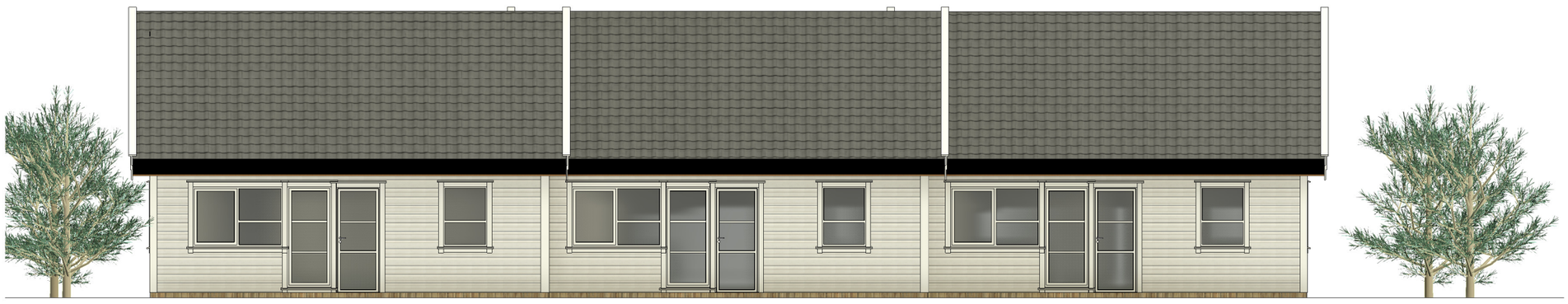
Perspektiv 2

Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato
LBB Eigedom AS Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750	Som bygget teikning		Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning		Teikn	MTD
	Anbodsteikning		Kontr.	NOF
	X Meldeteikning		Målestokk	
	Førebels teikning		Format	A3
	Prosjekt nr. 21028		Teikning nr.	104
Perspektiv	BYSTØL		Revisjon	

16.09.2021 10:38:21



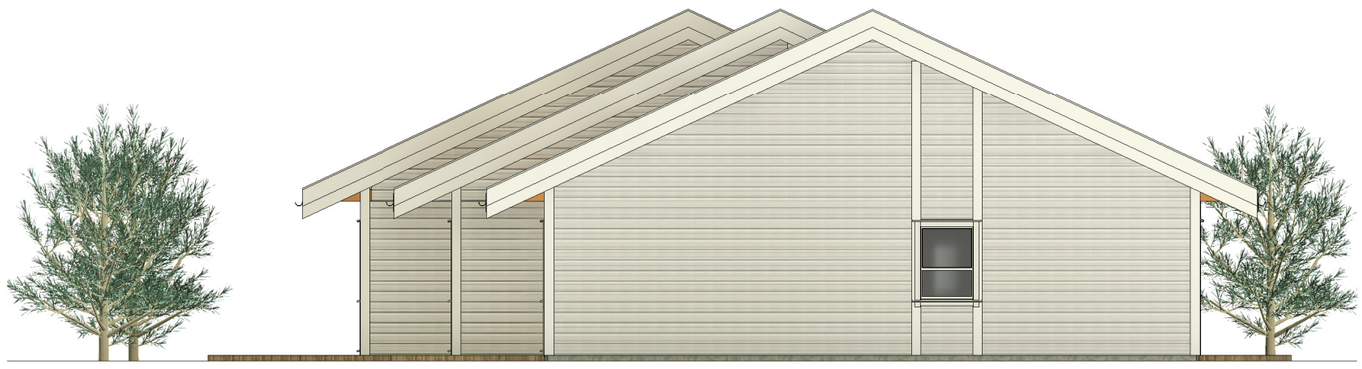
Aust
1 : 100



Nord
1 : 100



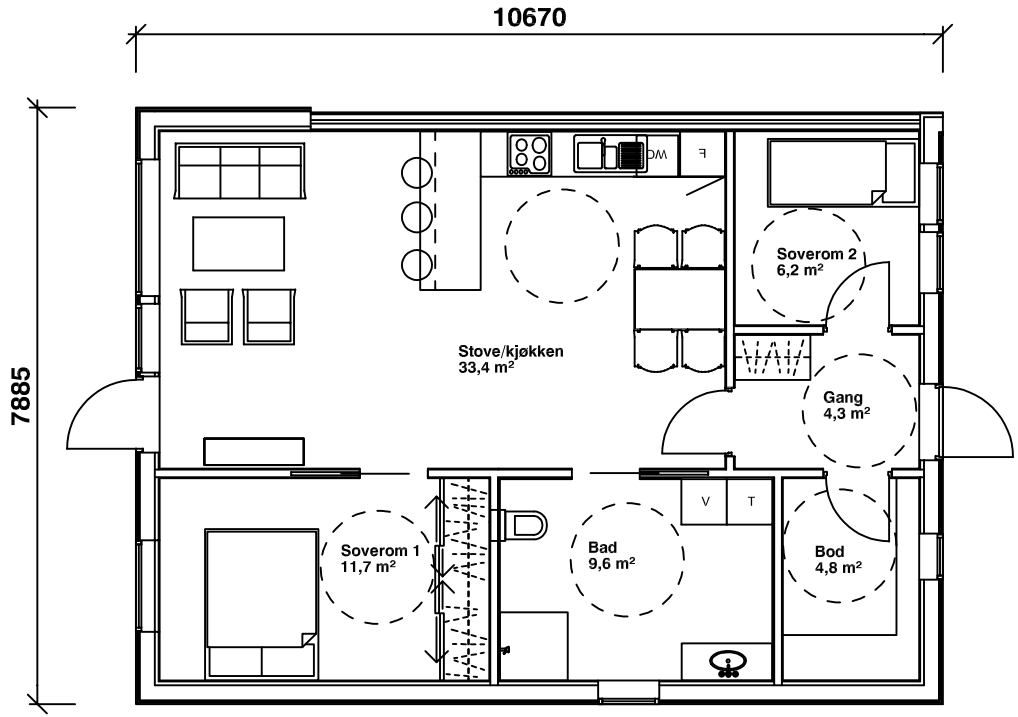
Sør
1 : 100



Vest
1 : 100

Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato
LBB Eigedom AS Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750	Som bygget teikning		Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning		Teikn	MTD
	Anbodsteikning		Kontr.	NOF
	Meldeteikning		Målestokk	1 : 100
	Førebels teikning		Format	A2
	Prosjekt nr. 21028		Teikning nr.	103
Fasadar	BYSTØL		Revisjon	

16.09.2021 10:37:06



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato

LBB Eigedom AS

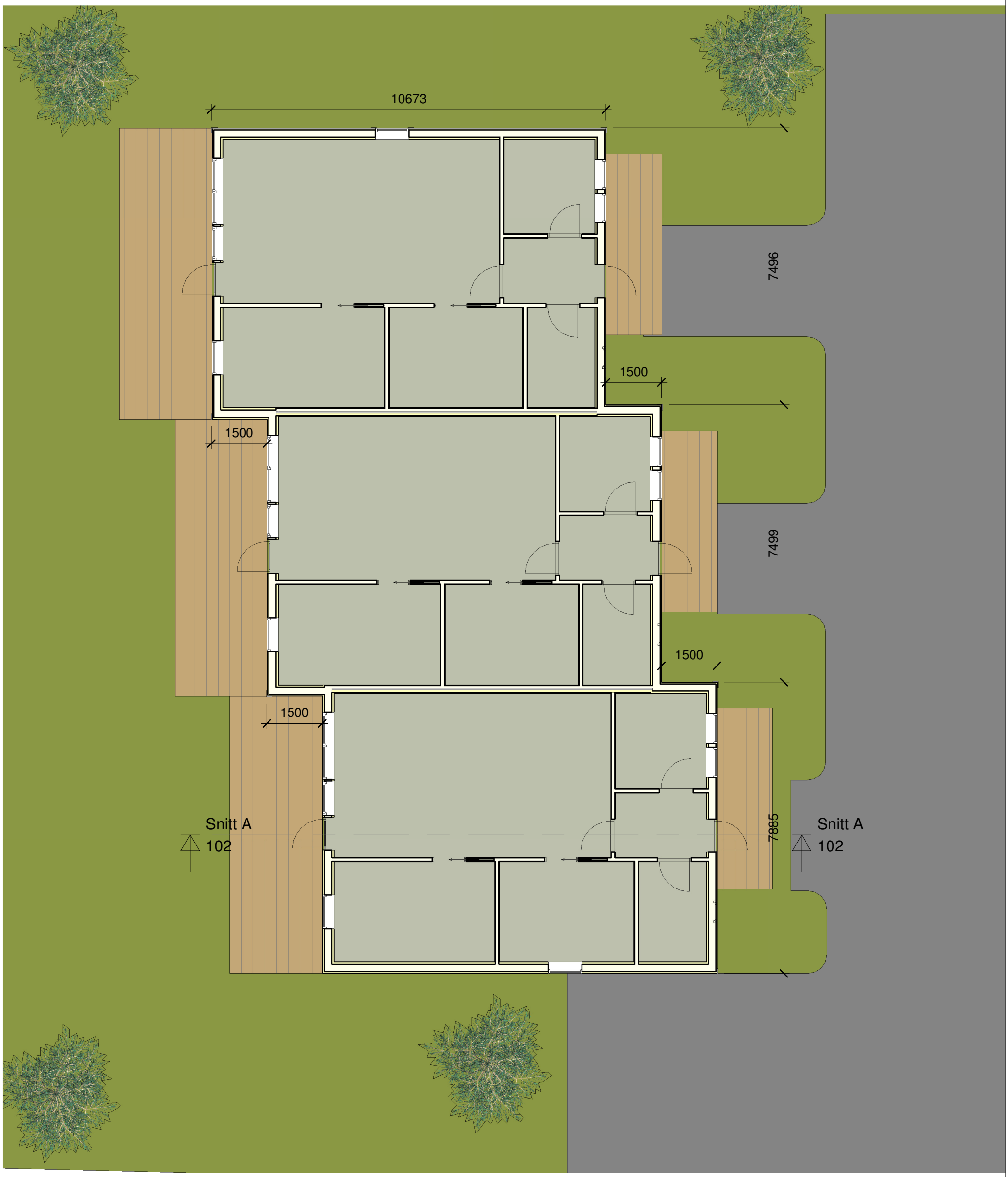
Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

Planløysing

	Som bygget telkning	Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning	Teikn	MTD
	Anbodsteikning	Kontr.	NOF
	Meldeteikning	Målestokk	1:100
→	Førebels teikning	Format	A4
Prosjekt nr.	21028	Telkning nr.	105

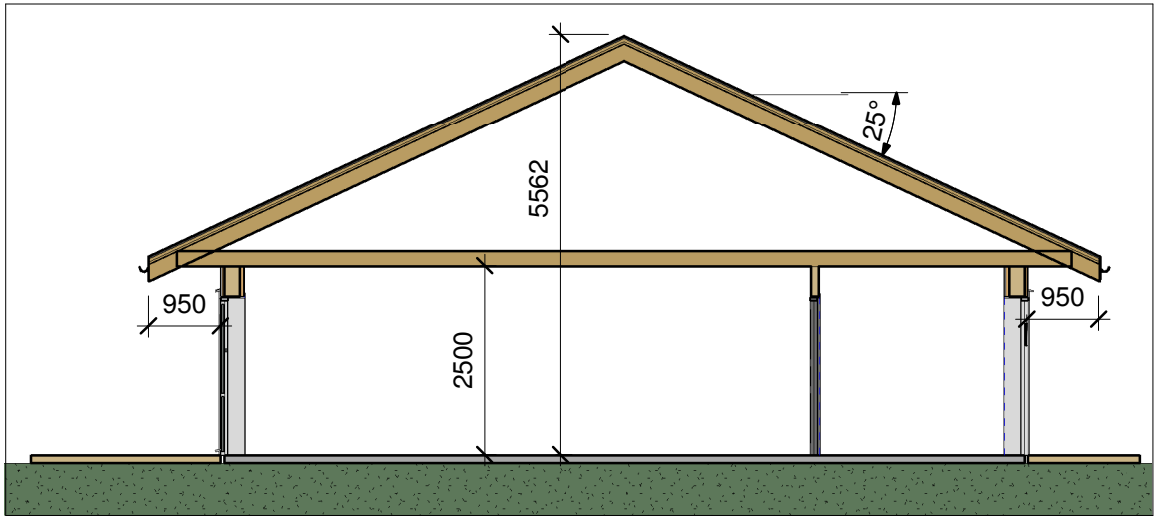
BYSTØL

Revisjon



Rev.	Revisjon gjeld		Utført	Kontr.	Dato
LBB Eigedom AS Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750		Som bygget teikning		Dato	13.09.2021
		Arbeidsteikning		Teikn	MTD
		Anbodsteikning		Kontr.	NOF
	X	Meldeteikning		Målestokk	1 : 100
		Førebels teikning		Format	A3
Plan	Prosjekt nr.	21028		Teikning nr.	101
	BYSTØL			Revisjon	

16.09.2021 10:31:44



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato

LBB Eigedom AS

Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

Snitt A

	Som bygget teikning	Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning	Teikn	MTD
	Anbodsteikning	Kontr.	NOF
X	Meldeteikning	Målestokk	1 : 100
	Førebels teikning	Format	A4
Prosjekt nr.	21028	Teikning nr.	102
		Revisjon	

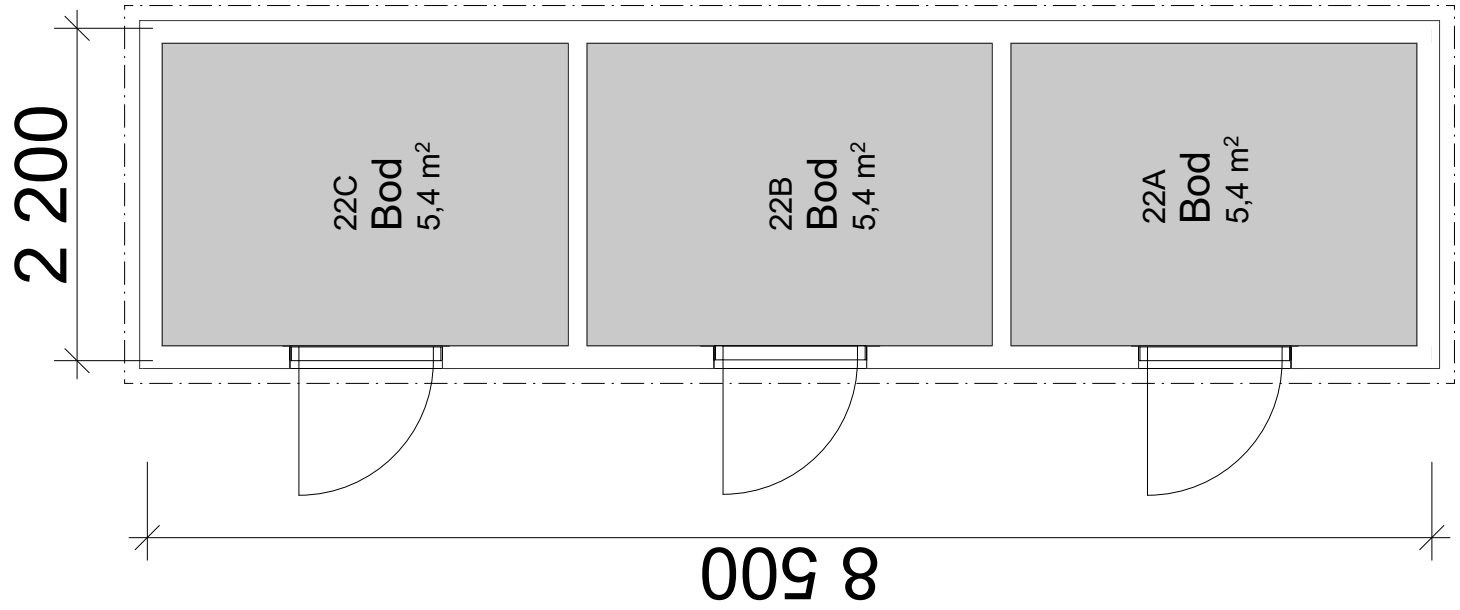
BYSTØL

16.09.2021 10:34:17



Prosjekt: **Hillegård**	Kontroll prosjekt: Sign..: **KOC** / Kontroll: **KOC**
Tiltakshaver: **LBB Eigedom AS** **Brattegjerde 23** **6887 Lærdal**	Gnr./Bnr./Festenr.: **21/229**
Prosjekterende: **Meto Pro AS** **Borgundsvegen 17** **6888 Borgund**	meto pro
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.08.2024**
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: **1:200**
	Tegningsnr..: **A10-01** / Rev.:

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: M:\1 Prosjekt\2023-2293 LBB Hillegård 3-mannsbustad\Hillegård SØK.pln

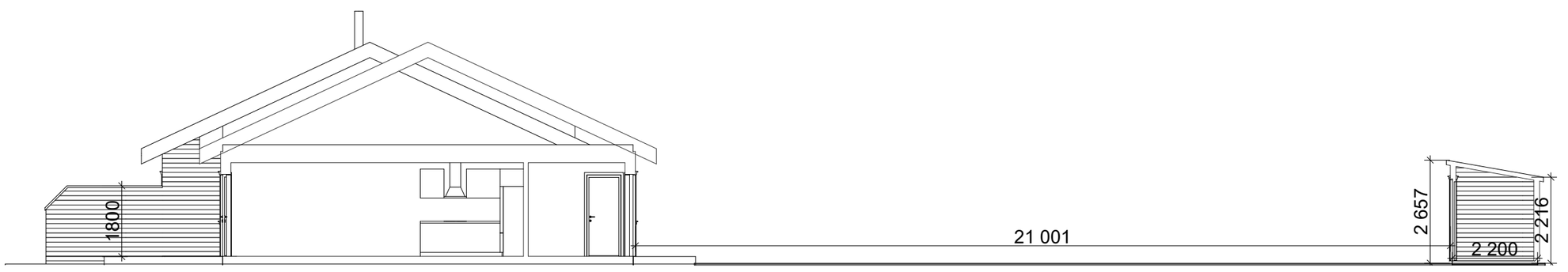


Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan bod
Hillegård 22
Adresse 0000 Sted

meto pro

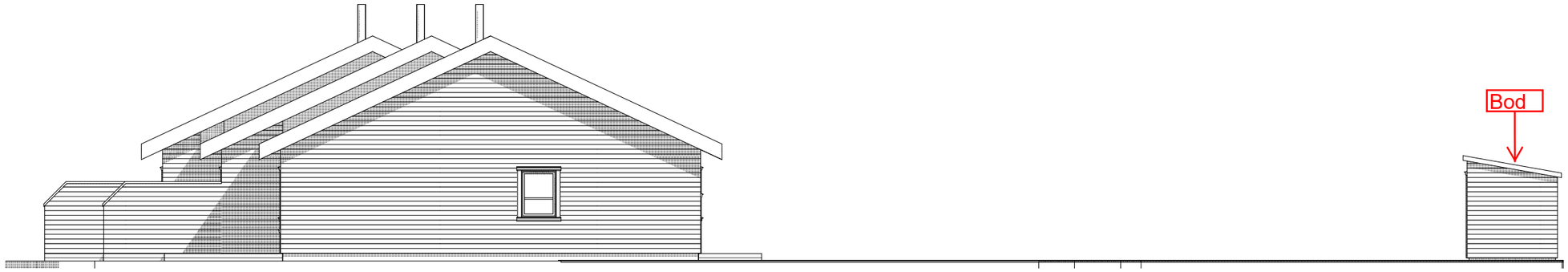
Prosjektnr.. **2023-2293**	Dato opprettet **21.08.2024**	Gnr./Bnr./Festenr.. **21/229**	Mål: **1:50**	Tegningsnr.. **A20-2**
Fase. **UTF**	Sign..	Kontroll **KOC**	Godkjent **KOC**	Rev. ID



1:125 Snitt B

Prosjekt: **Hillegård 22**	Kontroll prosjekt: Sign..: **KOC** / Kontroll: **KOC**
Tiltakshaver: **LBB Betong AS** **Brattegjerde 23** **6887 Lærdal**	Gnr./Bnr./Festenr.: **21/229**
Prosjekterende: **Meto Pro AS** **Borgundsvegen 17** **6888 Borgund**	meto pro
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.08.2024**
Tegning: Snitt B	Målestokk: **1:125** Tegningsnr..: **A30-1** / Rev.:

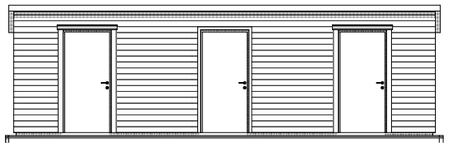
BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: M:\1 Prosjekt\2023-2293 LBB Hillegård 3-mannsbustad\Hillegård rev 2.pln



1:125 Fasade Vest



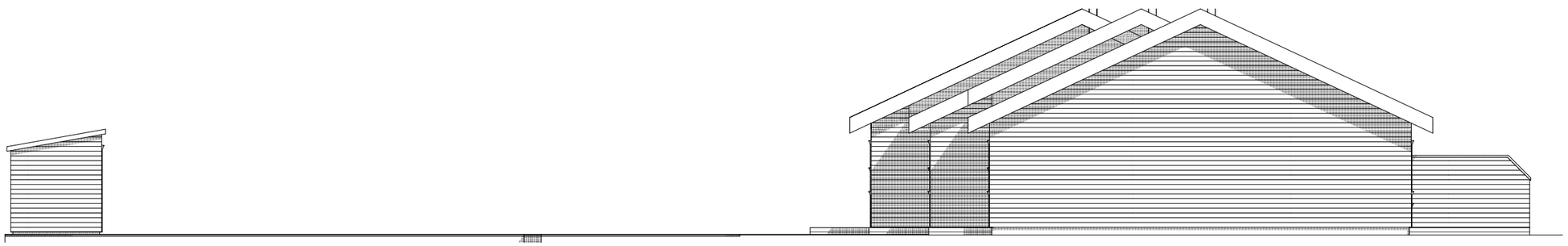
1:125 Fasade Nord



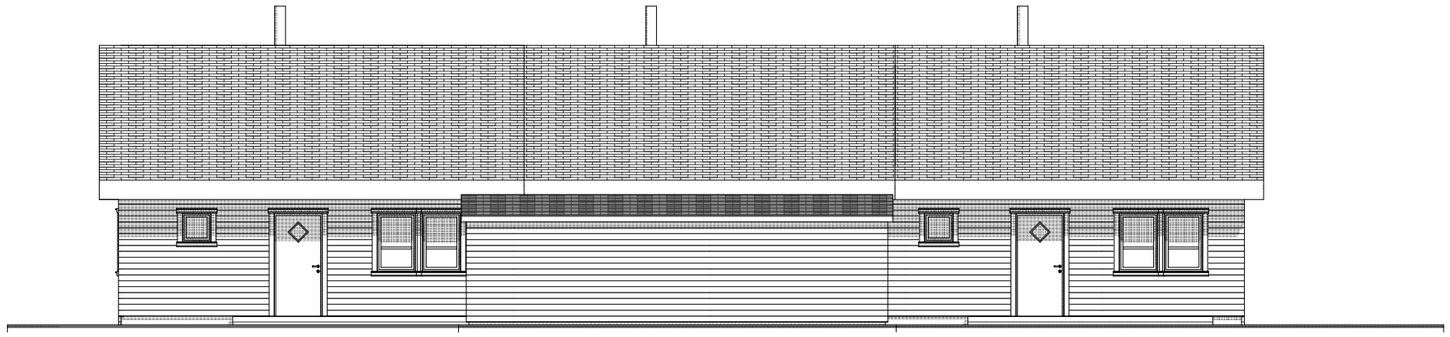
1:125 Fasade Nord Bod

Prosjekt: **Hillegård 22**	Kontroll prosjekt: Sign..: **KOC**	Kontroll: **KOC**
Tiltakshaver: **LBB Betong AS** **Brattegjerde 23** **6887 Lærdal**	Gnr./Bnr./Festenr.: **21/229**	
Prosjekterende: **Meto Pro AS** **Borgundsvegen 17** **6888 Borgund**	meto pro	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.08.2024**	
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:125**	
	Tegningsnr..: **A40-1**	Rev.:

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: M:\1 Prosjekt\2023-2293 LBB Hillegård 3-mannsbustad\Hillegård rev 2.pln



1:125 Fasade Øst



1:125 Fasade Sør

Prosjekt: **Hillegård 22**	Kontroll prosjekt: Sign..: **KOC**	Kontroll: **KOC**
Tiltakshaver: **LBB Betong AS** **Brattegjerde 23** **6887 Lærdal**	Gnr./Bnr./Festenr.: **21/229**	
Prosjekterende: **Meto Pro AS** **Borgundsvegen 17** **6888 Borgund**	meto pro	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.08.2024**	
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:125**	
	Tegningsnr..: **A40-2**	Rev.:

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: M:\1 Prosjekt\2023-2293 LBB Hillegård 3-mannsbustad\Hillegård rev 2.pln

Meto Pro As
Strondi 313
6888 Borgund

Administrativt vedtak

Saksnr.	Utval
079/24	Utval for miljø og samfunnsutvikling

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr	Arkiv	Dato:
23/868-5		Stefan Karlstrøm		GBNR-31/229, K2-L42	12.09.2024

Ferdigattest - Rekkebustad - Gbnr. 31/229

Saka gjeld:
Vi viser til byggeløyve for oppføring av 3 mannsbustad i rekke på gbnr. 31/229 datert 31.10.23, saksnr. 113/23

Det søkast no om ferdigattest for heile tiltaket, jf. søknad datert 10.09.24.

Administrativt vedtak:
Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova (pbl). med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 og SAK10 §§ 8-1 og 8-2 gjeve ferdigattest for 3 mannsbustad i rekke på gbnr. 31/229 .

Saksutgreiing
Dei ansvarlege føretaka har ansvar for at arbeidet er utført i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Følgjande føretak har erklært ansvar og signert samsvars- og kontrollerklæringar i saka, jf. oppdatert gjennomføringsplan, versjon 3:

Funksjon	Ansvar	TK	Føretak
SØK		1	Meto Pro AS Org.nr. 990 550 018
PRO	Arkitektur, byggemeldingsteikningar	1	Bystøl AS Org.nr. 928 919 161
PRO	Arkitektur, utføring	1	Meto Pro AS Org.nr. 990 550 018
PRO	*Sanitær og ventilasjon*	*1*	*Techno VVS AS*

			Org.nr. 913 916 204 *Opphøyrd 16.02.24*
PRO	Sanitær	1	Tyin VVS Org.nr. 986 505 040
PRO	Ventilasjon og klimainstallasjonar	1	Walther Sæthre & Co AS Org.nr. 983 632 963
UTF	Grunnarbeid og landskapsutforming	1	Borgund Mur og Entreprenørservice AS Org.nr. 998 155 886
UTF	*Sanitær og ventilasjon*	*1*	*Techno VVS AS Org.nr. 913 916 204* *Opphøyrd 16.02.24*
UTF	Plasstøypt betong, radon, våtrom, tømrararbeid	1	Lokreim Bygg og Betong AS Org.nr. 915 361 986
UTF	Sanitær	1	Tyin VVS Org.nr. 986 505 040
UTF	Ventilasjon og klimainstallasjonar	1	Walther Sæthre & Co AS Org.nr. 983 632 963
KONTROLL	Våtrom og lufttettheit	1	Byggmester Rune Vikøren AS Org.nr. 925 320 897

Ansvarleg søkjar opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført søknadspliktige endringar.

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Tiltaket skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket si tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Klage
Vedtaket kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36. Klagefristen er tre veker frå de har motteke vedtaket.

Med helsing

Stefan Karlstrøm

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til:
Lbb Eigedom As Brattegjerde 23 6887 Lærdal

Meto Pro As
Strondi 313
6888 Borgund

Administrativt vedtak

Saksnr.	Utval
097/25	Utval for miljø og samfunnsutvikling

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr	Arkiv	Dato:
24/975-5		Stefan Karlstrøm		K2-L42	17.10.2025

Ferdigattest - Sportsbodar - Gbnr. 31/229

Saka gjeld:
Vi viser til byggeløyve for tre, samanbygde, utvendige sportsbodar på gbnr. 31/229 datert 16.09.24, saksnr. 080/24.

Det søkast no om ferdigattest for heile tiltaket, jf. søknad datert 15.10.25.

Administrativt vedtak:
Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova (pbl). med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 og SAK10 §§ 8-1 og 8-2 gjeve ferdigattest for tre, samanbygde, utvendige sportsbodar på gbnr. 31/229.

Saksutgreiing
Tiltakshavar har ansvar for at arbeidet er utført i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført søknadspliktige endringar.

Tiltaket skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket si tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Klage
Vedtaket kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36. Klagefristen er tre veker frå de har motteke vedtaket.

Med helsing

Stefan Karlstrøm

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til:

Jorunn Hatlevoll			
Lbb Eigedom As	Brattegjerde 23	6887	Lærdal
Sogn Brann Og Redning Iks	Postboks 153	6851	SOGNDAL
Wesam Fadlalah Jbour			

Grunnkart

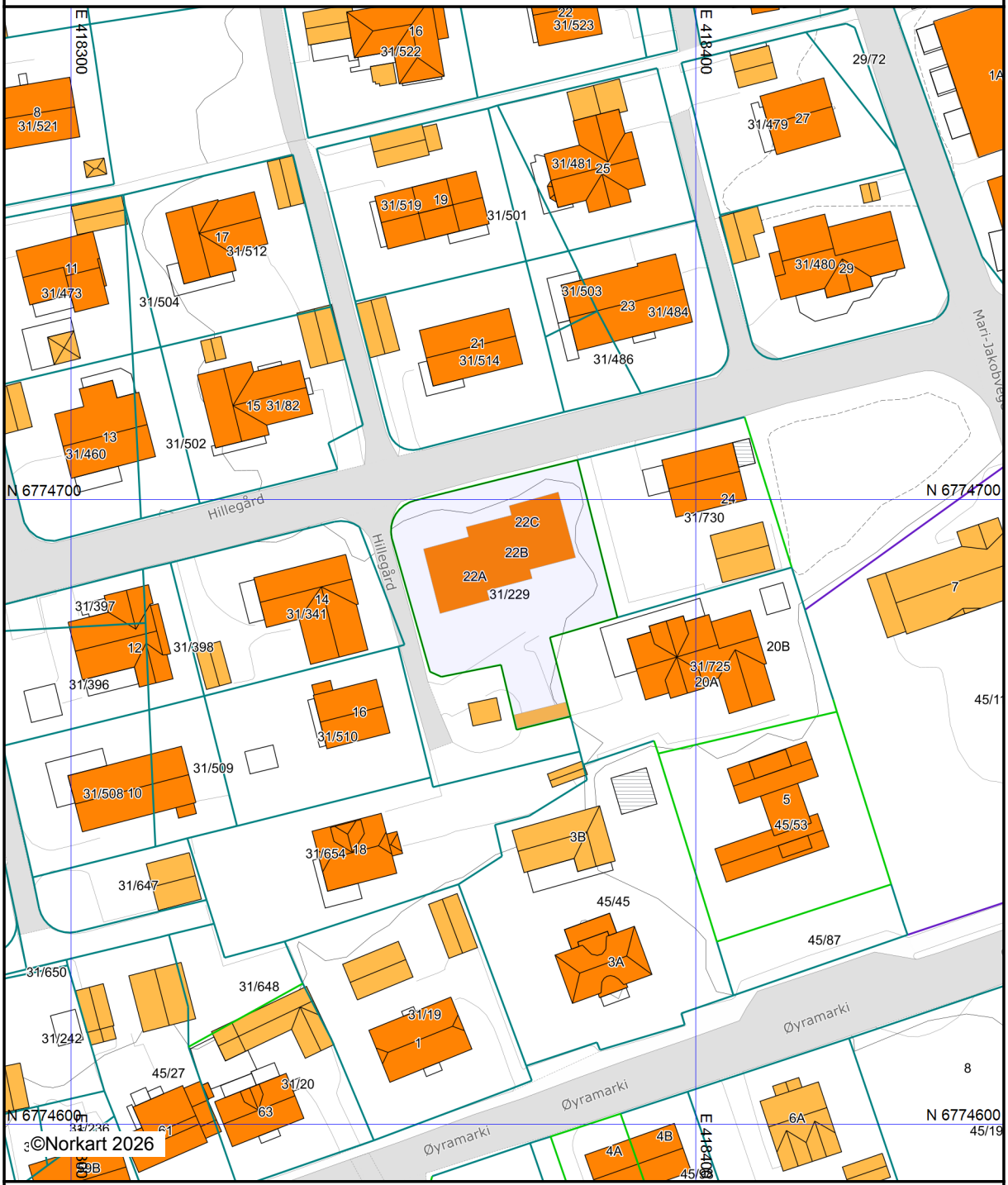
Lærdal kommune

Eigedom: 31/229/0/1
Adresse: Hillegård 22C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

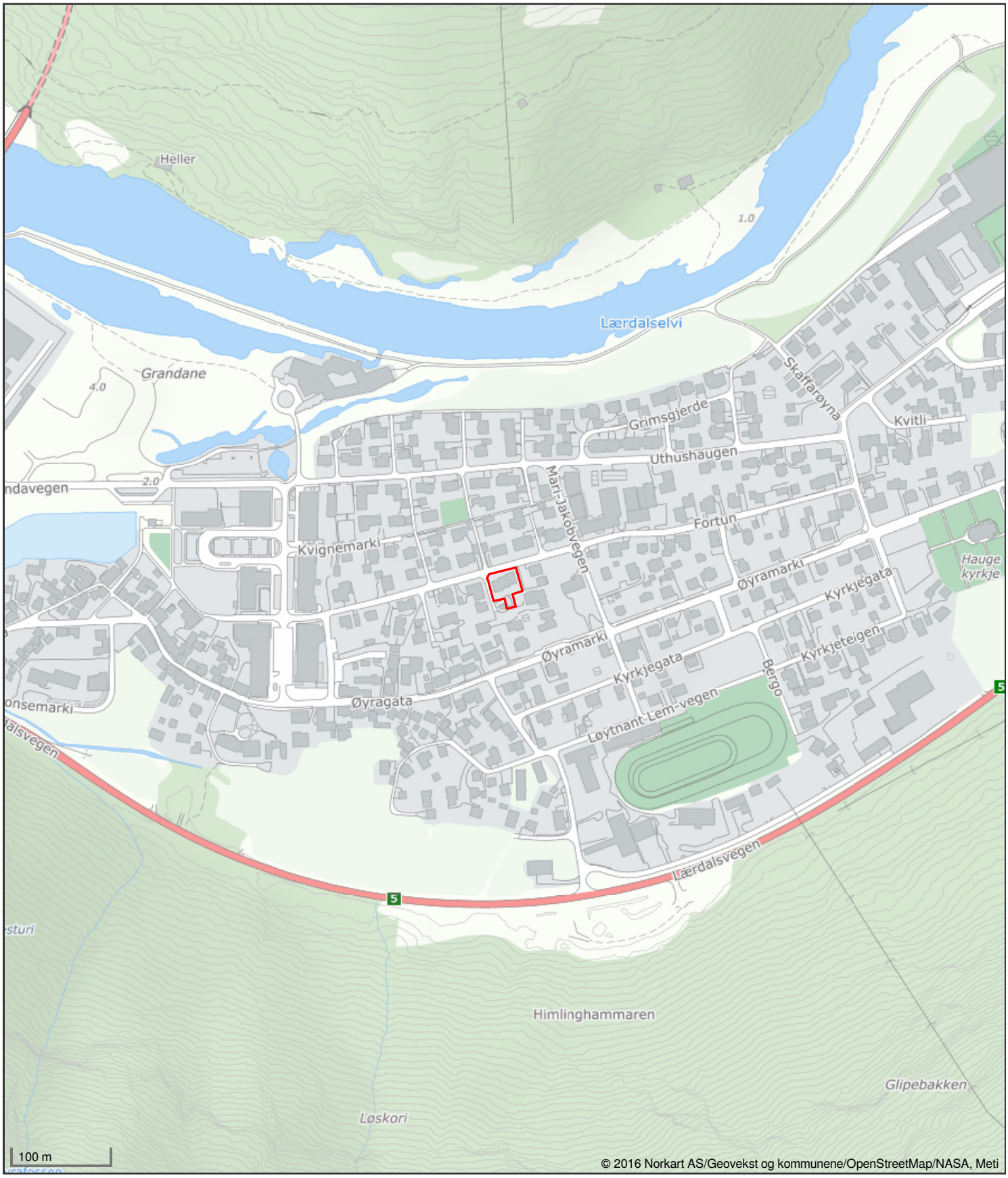
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
Hjelpelinje fiktiv



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Oversiktskart for eiendom 4642 - 31/229//



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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614777108
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
954681890	LÆRDAL KOMMUNE	Øyraplassen 7, 6887 LÆRDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915363377	LBB EIGEDOM AS		Brattegjerde 23, 6887 LÆRDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4642	31	229

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4642	31	229	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
4642	31	229	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
4642	31	229	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1879815 Tinglyst: 30.08.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1879815/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 10:31

Side 1 av 11

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lærdal	Hillegård 22	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Årdal Boligbyggelag	948991926	line.moen@aabbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storevegen 9	6884	Øvre Årdal	97 97 71 91

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4642	Lærdal	31	229	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915363377	LBB Eigedom as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3		Nevner =		3													

Dato	Innsenderens underskrift
09/08-2024	Terje Johnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
09.08.2024	Terje Johnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
09.08.2024	Terje Lokreim	Terje Lokreim
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4642	Lærdal			

Dato	Underskrift	Stempel
20.08.2024	Wesam Jbour	LÆRDAL KOMMUNE TEKNISKE TENESTER Kart og oppmåling

Dato	Innsenderens underskrift


LERDAL KOMMUNE
TEKNISKE TENESTER
Kart og oppmåling

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

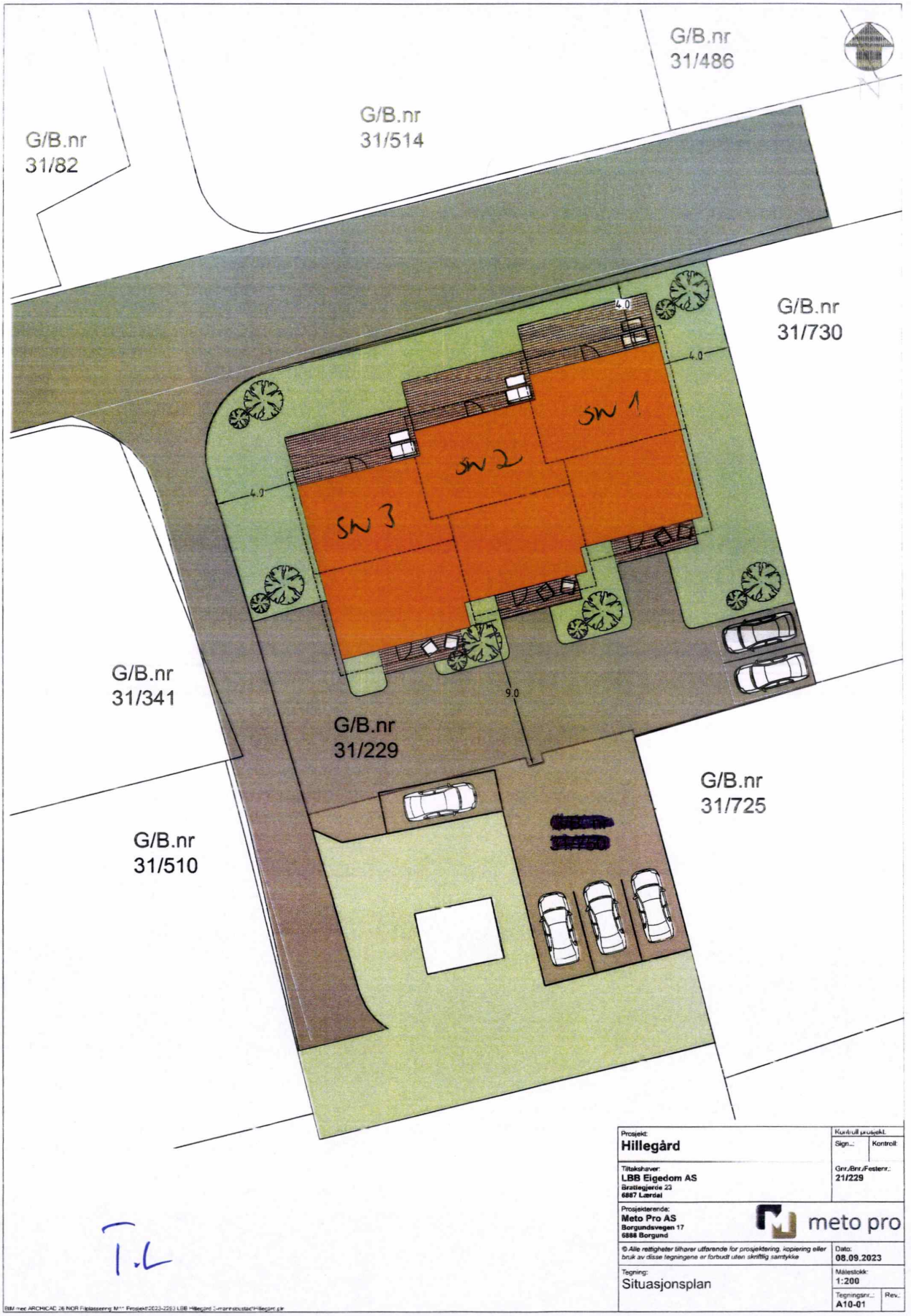
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

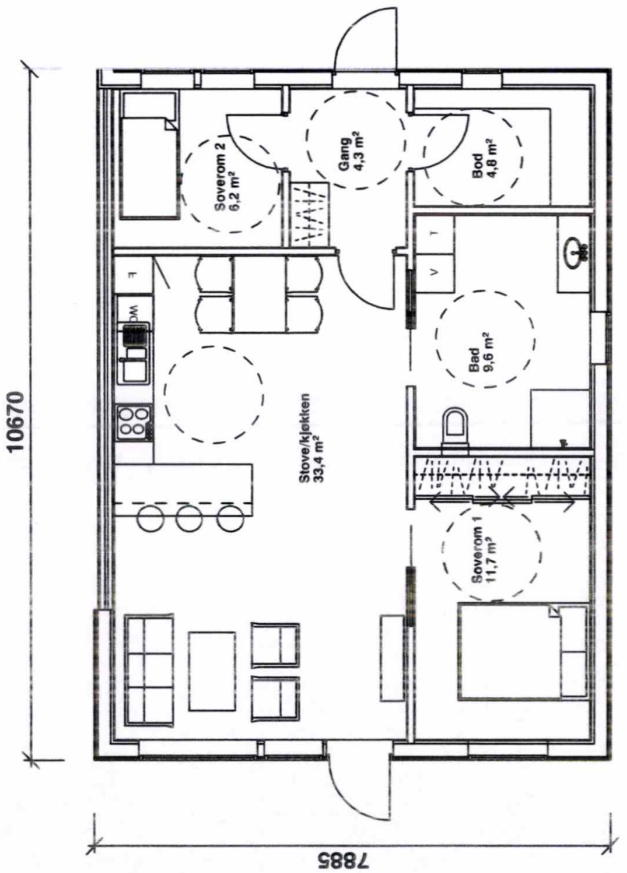
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
09.08.2024	Terje Johnsen


G/B.nr
31/486
G/B.nr
31/514
G/B.nr
31/82
G/B.nr
31/730
SW 1
SW 2
SW 3
4.0
4.0
4.0
9.0
G/B.nr
31/341
G/B.nr
31/229
G/B.nr
31/725
G/B.nr
31/510
Prosjekt:
Hillegård
Tiltakshaver:
LBB Eigedom AS
Brattegjerde 23
6887 Lærdal
Gnr./Bnr./Festenr.:
21/229
Prosjekterende:
Meto Pro AS
Borgundsvegen 17
6888 Borgund
meto pro
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
08.09.2023
Tegning:
Situasjonsplan
Målestokk:
1:200
Tegningsnr.:
A10-01
Rev.:



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato
	Som bygget telkning		Dato	13.09.2021
	Arbeidstelkning		Telkn	MTD
	Anbodstelkning		Kontr.	NOF
	Meldetelkning		Målestokk	1:100
→	Førebels telkning		Format	A4
	Prosjekt nr.	21028	Telkning nr.	105

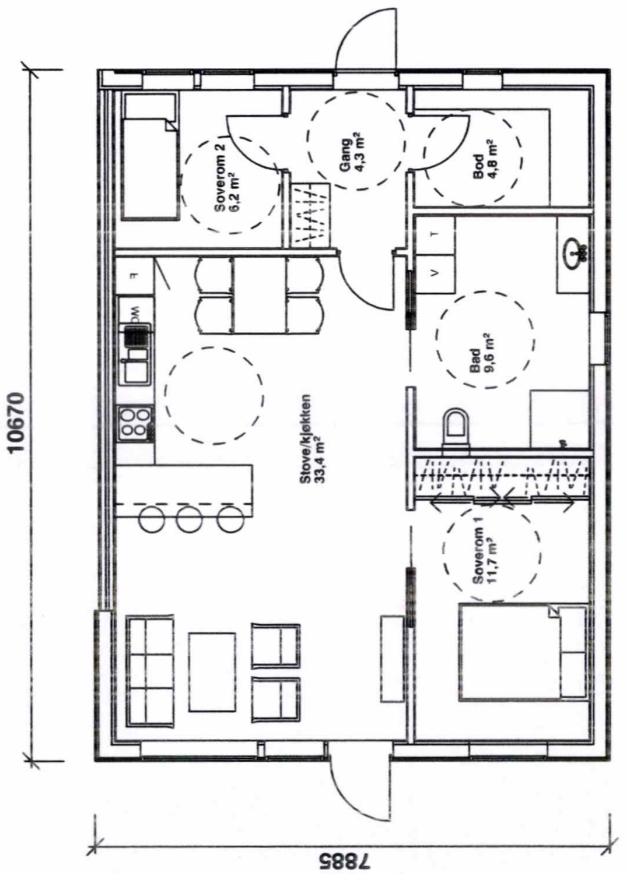
LBB Eigedom AS

Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

Planløysing

BYSTØL

Revisjon



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato
	Som bygget teikning		Dato	13.09.2021
	Arbeidsteikning		Teikn	MTD
	Anbodsteikning		Kontr.	NOF
	Meldeteikning		Måleslokk	1:100
→	Førebels teikning		Format	A4
	Prosjekt nr. 21028		Teikning nr.	105

LBB Eigedom AS

Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

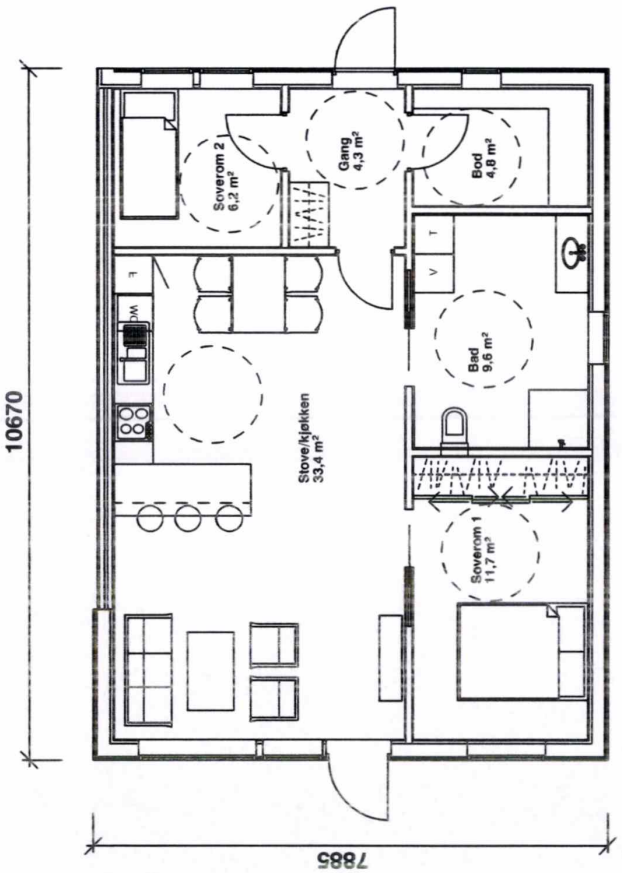
Planløysing

BYSTØL

Revisjon

SW 3

7^1



Rev.	Revisjon gjeld	Utført	Kontr.	Dato
		Som bygget telkning	Dato	13.09.2021
		Arbeidstelkning	Telkn	MTD
		Anbodstelkning	Kontr.	NOF
		Meldetelkning	Målestokk	1:100
		Førebels telkning	Format	A4
		Prosjekt nr. 21028	Telkning nr.	105

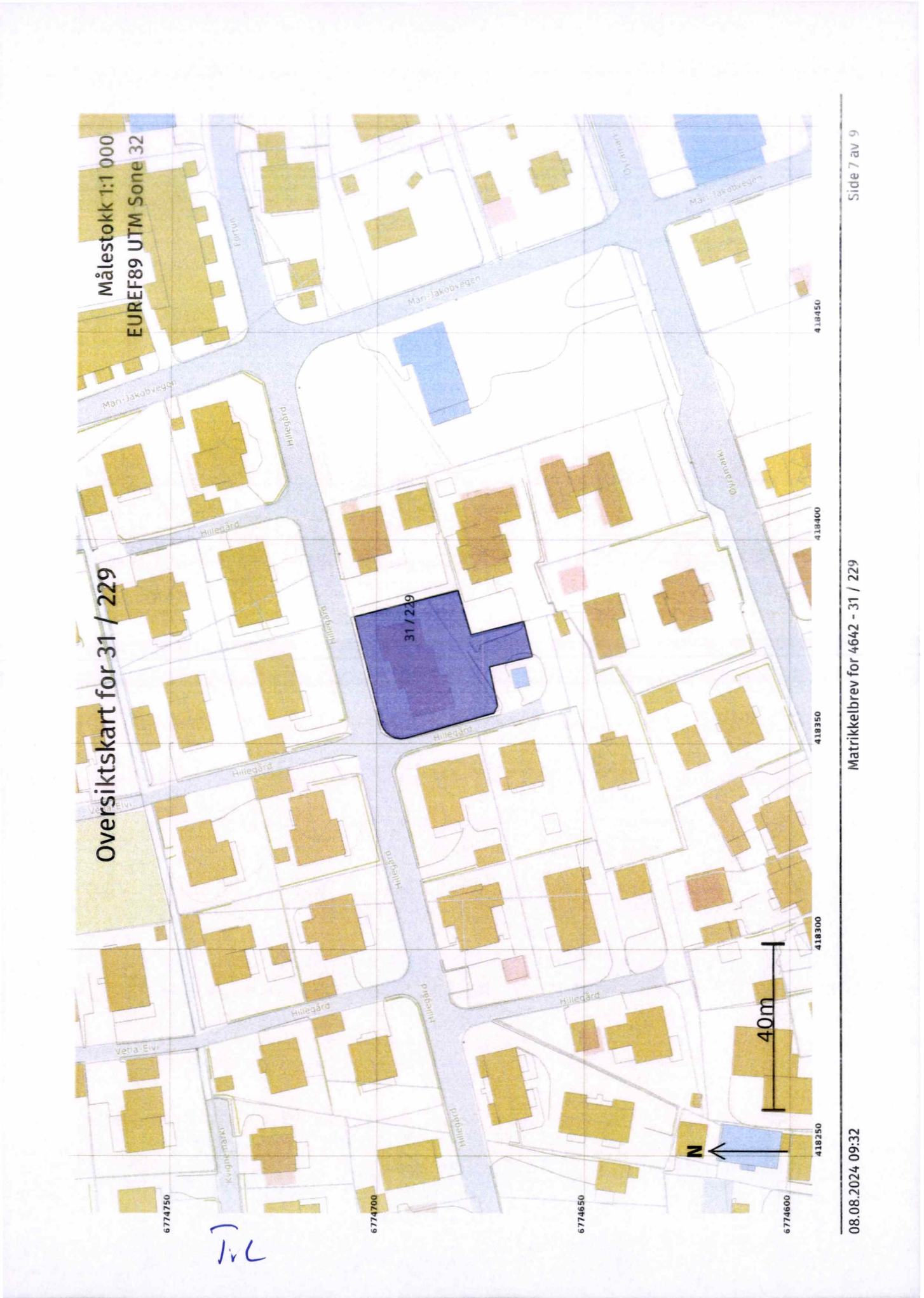
LBB Eigedom AS

Hillegård - G/Bnr. 31/229 og 31/750

Planløysing

BYSTØL

Revisjon


Oversiktskart for 31 / 229
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
31 / 229
Hillegård
Mari Jakobvegen
Vetla-Elvi
Kvitnemarki
Oyvannet
40m
N
6774750
6774700
6774650
6774600
418450
418400
418350
418300
418250
08.08.2024 09:32
Matrikkelbrev for 4642 - 31 / 229
Side 7 av 9

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.
954681890

STATENS KARTVERK

Skøyte[1)]

Innsendaren sitt namn:
Kristen Olav Grøttebø

Adresse
Sekleppvegen 13

Postnr. | Poststad
6887 | Lærdal

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr.
030950[redacted]

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 886880 Tinglyst: 14.06.2018
STATENS KARTVERK

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

1. Eigedomen(ane)[2)]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1422	Lærdal	31	284			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 350 000,-

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 350 000,-

4. Overdraging frå

Fødselsnr./org.nr. [4)]	Namn	Ideell part
954681890	Lærdal kommune	1/1

5. Overdraging til

Fødselsnr./org.nr. [4)]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
030950[redacted]	Kristen Olav Grøttebø	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtalar

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

Eigar av Gnr/Bnr 31/284 har rett til tilkomst til sin eigedom over Gnr/Bnr 31/97.
Lærdal kommune har rett til vederlagsfri tilkomst til brannventil/sprinkleranlegg som er plassert i bygningen på Gnr/Bnr 31/284 for å utføre drift og vedlikehaldsoppgåver.

Dato	Utferdars underskrift
8/6 2018	Kristen Olav Grøttebø

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 føresegnene i eigarseksjonslova § 23.

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
08.06.2018	Lærdal

Utferdaren si underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstavar
	Jan Geir Solheim

LÆRDAL KOMMUNE GRUNNBOKFØRAREN

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
Britt Iren Norheim Sanden	Britt Iren Norheim Sanden
Adresse: Bergo 3, 6887 Lærdal	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Jan Olav Å. Møller	Jan Olav Åsarmoen Møller
Adresse: Saltkjelen 52, 6887 Lærdal	

Bortfestaren si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar

Dato	Utferdars underskrift
8/6 2018	Jan Geir Solheim

10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar [7]

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

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

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe underskriv som heimelshavarar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/deira ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som sams bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga

Stad, dato		
Fødselsnr./org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstavar

Som heimelhavars ektefelle eller registrerte 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) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	

Notar:

1) Skøytet skal utferdast i to eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Kartverket, det andre mottek innsendaren i retur i kvittert stand. Skøytet skal sendast til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifte, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom båe er heimelshavarar.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen.
8) Dersom utferdaren /heimelshavaren ikkje er offentleg styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.

Dato	Utferdars underskrift
8/6 2018	

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Tollefsen AS	
Adresse:	
Postboks 25	
Postnummer:	Poststed:
6851	Sogndal
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
912 160 068	12992

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1372772 Tinglyst: 07.12.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lærdal kommune	954 681 890

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1422	Lærdal	29	62		
1422	Lærdal	31	97		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for festerett til fast eiendom (reell servitutt)

[4] Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1422	Lærdal	29	706		
1422	Lærdal	29	70		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har vegrett over eiendommene på området merket med rosa. Vegretten omfatter enhver bruk av vegen som er nødvendig for virksomheten på rettighetshavernes eiendommer. Dersom Rettighetshavers eiendom deles, skal også de fradelte eiendommene ha samme rett til å bruke vegen. Vegretten er betinget av at Rettighetshaver tar del i reinhold, rydding, vedlikehold, reparasjon og opprustning. Kostnadene til å halde vegen skal delast etter bruken.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Lærdal 23.11.2017

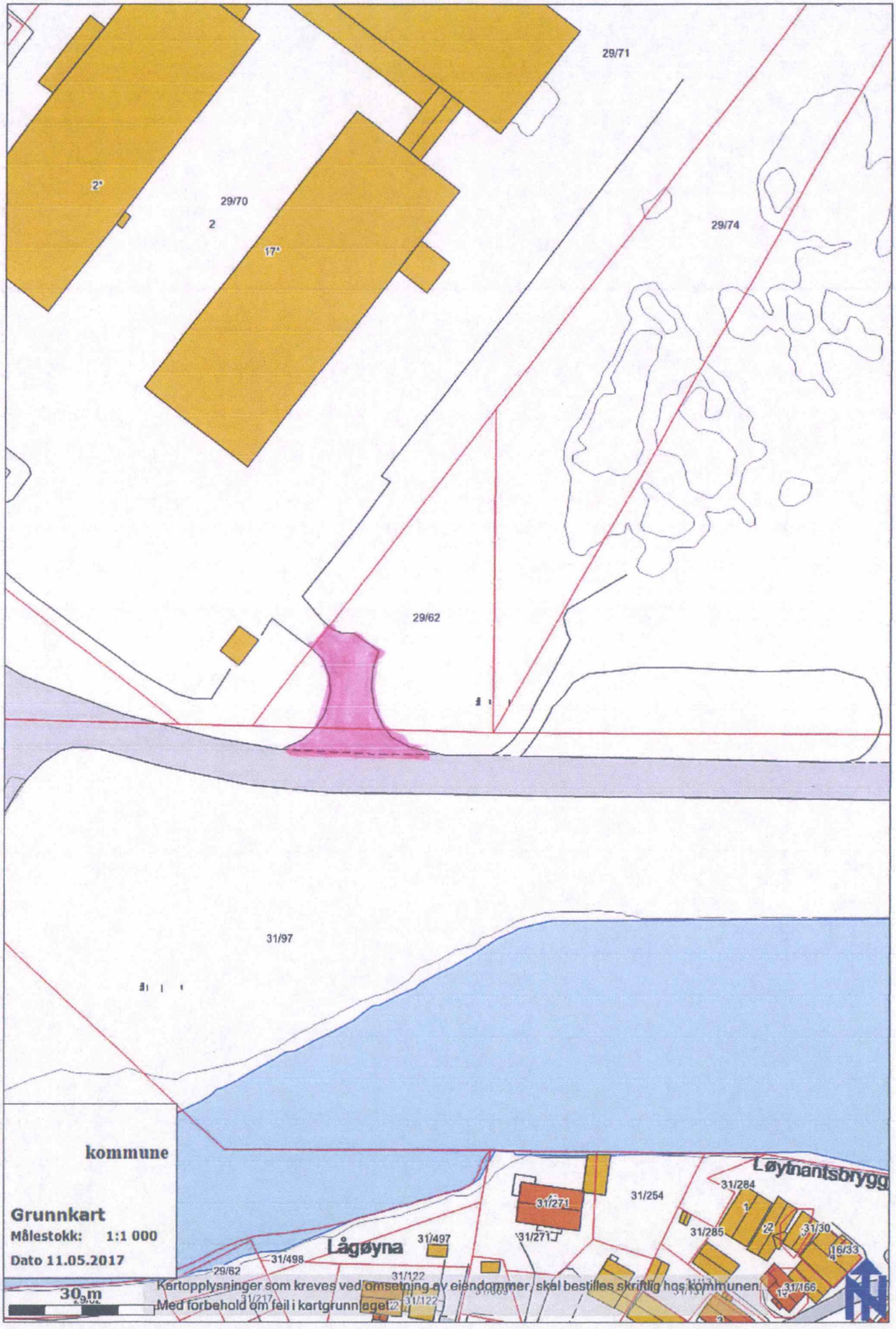
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

LÆRDAL KOMMUNE ORDFØRAREN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

11.5.2017 GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



Avskrift av dagboknr. 296 1970
Vedlegg til 4/3
Indre Sogn sorenskrivarembete
stm. lu. 1300.-
Tpoorenslu. 4/3.70.

KJØPEKONTRAKT
mellom
RAGNHILD EINEMO, LÆRDAL
(nedenfor kalt selgeren)
og
A/S NORSKE SHELL
(nedenfor kalt Shell)

1. Ragnhild Einemo selger sine eiendommer, gnr. 29, bnr. 23 og gnr. 30, bnr. 9/10 i Lærdal kommune til Shell. Kjøpesummen er Kr 125.000, - etthundreogtjuefemtusen 0/00, som avgjøres ved at Shell betaler Kr. 15.000,- ved underskrift av nærværende kjøpekontrakt og restbeløpet, Kr. 110.000,- mot tinglyst skjøte fritt for pengeheftelser og andre heftelser av generende art for utnyttelse av eiendommen til Shell's formål.

2. Kjøpet er fra Shell's side betinget av at Shell får konsesjon på eiendomservervelsen, samt alle nødvendige tillatelser for drift av anlegget på betingelser Shell finner å kunne godta. Dersom Shell ikke oppnår konsesjon eller tillatelser som nevnt ovenfor, blir det forskutterte beløp, Kr. 15.000,-, å tilbakebetale av selgeren.

3. Eiendomsoverdragelsen gjennomføres så snart konsesjon er meddelt og skjøtet tinglyst. Selgeren gir imidlertid Shell rett til å tiltre og bruke eiendommen på det tidspunkt Shell måtte ønske, og er innforstått med at Shell også kan leie bort eiendommen til tredjemann fra dette tidspunkt. For denne rett til å tiltre og bruke eiendommen betaler Shell Kr. 1.000,- pr. måned inntil konsesjon er meddelt, - dog begrenset til Kr. 5.000,-.

4. Alle omkostninger ved eiendommen, så som eksempelvis renter på lån, assuranser og avgifter av enhver art, bæres av selgeren frem til overdragelsesdagen, eller til den dag Shell eller tredjemann tiltrer bruken av eiendommen.

5. På selgerens øvrige eiendommer, gnr. 29, bnr. 1 (23) og 26, og gnr. 30, bnr. 1, samt gnr. 31, bnr. 170, skal det ikke kunne drives noen med Shell konkurrerende virksomhet eller reklameres for noen sådan.

6. Shell bærer omkostningene til tinglysingsgebyr og stempelavgift.

Lærdal den 10. Februar 1970.....

Ragnhild Einemo ____ Gunnar Sugstuen

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i salget:
Oddm. Einemo

Det bekreftes at Ragnhild og Oddmund Einemo egenhendig har undertegnet ovenstående kjøpekontrakt, og at de begge er over 21 år.

____ Gunnar Sugstuen

Avskrift av ~~Vedlegg nr.~~ dagbok nr. 6 1959
Indre Sogn sorenskriverembete 7/1-

1 skpl. kr. 30.-
1 " - 15,-
kons. 7/1 1959 av
sorenskr. i I. Sogn

S k i f t e s k ö y t e .

Som skifteforvaltar i buet etter Margit Kvigne, f. 16/2-1897 og d. 18/11-1957, gjev ein hermed sköyte til Anders Bolstad, f. 16/5-1927, på eigedomen Anbo, gnr. 31 bnr. 267 av skuld M. o,o4 i Lærdal.

Kjöpesummen kr. 3.oo9,oo er betalt.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over hovudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringskartet for Lærdalsöyri.

Kjöparen må finna seg i at bnr. 257, 258, 259, 26o og 266 får tilkomstveg langs tomta si austre grense til dess dei utlagde gatene etter reguleringskartet er opparbeidde.

Indre Sogn skifterett,
Solvorn, den 7. januar 1959.

William Hals
dfm.

Tell avskrift

Avskrift av ~~vedlegg~~ til dagbok nr. 507 1958
Indre Sogn sorenskriverembete
10/6 -
1 skyl. omk. kr 20,-
Innb. 10/6 1958 av
sorenskr. i Indre Sogn

S k i f t e s k ö y t e .

Som skifteforvaltar i buet etter Margit Kvigne, f. 16/2-1897 og d. 18/11-1957, gjev ein hermed sköyte til Anders Lågöen, f. på eigedomen Almo I, gnr. 31 bnr. 266 av sk. M. o,o4 i Lærdal.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over houdeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringskartet for Lærdalsöyri.

Kjöparen må finna seg i at bnr. 257, 258, 259 og 26o får tilkomstveg langs tomtas austre grense til dess dei utlagde gatene etter reguleringskartet er opparbeidde.

Kjöpesummen er kr. 1.83o,51. Av dette belöp vart det betalt kr. 4oo,oo til Margit Kvigne medan ho enno var i live. Resten kr. 1.43o,51 er betalt til skifteretten her.

Indre Sogn skifterett,
Solvorn, den 1o. juni 1958.

William Hals
dfm.

Rett avskrift

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 506 1958
10-6-
Indre Sogn sorenskrivarembete
1 skr. mrk. kr. 20.-
1 " " 15,-
Kons. 10/6 1958 av
Formular i D. Sogn

S k i f t e s k ö y t e .

Som skifteforvaltar i buet etter Margit Kvigne, f. 16/2-1897 og d. 18/11-1957, gjev ein hermed sköyte til Anna Molde, f. 3/4-1926, på eigedomen Moan, gnr. 31 bnr. 265 av sk. M. o,o6 i Lærdal.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over hovudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringskartet for Lærdalsöyri.

Kjöpesummen kr. 3.224,oo er betalt til skifteretten her.

Indre Sogn skifterett,
Solvorn, den 1o. juni 1958.

William Hals
dfm.

Rett avskrift

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 505 1958
10-6
Indre Sogn sorenskriverembete
1 Skpl. utsk. kr. 20,-
1 " " 15,-
Kons. 10/6 1958 av
Forsvarlig i S. Sogn

S k i f t e s k ö y t e .

Som skifteforvaltar i buet i buet etter Margit Kvigne, f. 16/2-1897 og d. 18/11-1957, gjev ein hermed sköyte til Magne Lindesteg, f. 21/5-1934, på eigedomen Lindetun gnr. 31 bnr. 263 av sk. M. o,o4 i Lærdal.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over hovudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringskartet for Lærdalsöyri.

Kjöpesummen kr. 3.48o,75 er betalt til skifterettn her.

Indre Sogn skifterett,
Solvorn, den 1o. juni 1958.

William Hals
dfm.

Rett avskrift

Avskrift av dagbok nr. 503 for 58
10-6
Indre Sogn sorenskrivarembete
1 skjøl. avskr. kr. 20.-
1 " " 15,-
Kgsv. 1076. 1958 av
sorenskr. i Indre Sogn

S k i f t e s k ö y t e .

Som skifteforvaltar i buet etter Margit Kvigne, f. 16/2-1897 og d. 18/11-1957, gjev ein hermed sköyte til Bergljot Skalle, f. 29/12-1909, på eigedomen Larsbu gnr. 31 bnr. 258 av sk. M. 0,02 i Lærdal.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over hovudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringskartet for Lærdalsöyri.

Kjöpesummen er kr. 3.334,95. Av dette belöp vart kr. 1.400,00 betalt til Margit Kvigne medan ho enno var i live. Resten kr. 1.934,95 er betalt til skifteretten her.

Indre Sogn skifterett,
Solvorn, den 10. juni 1958.

William Hals
dfm.

Avskrift

VP.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 313 1957
25/3
Indre Sogn sorenskriverembete

1 skpl. merk. kr. 20,-
1 " " 15,-
kons. 25/3 1957,
sorenskr. i I. Sogn

S K Ö Y T E.

Underskrivne Margit Kvigne (f. 16/2 1897) sköyter med dette til Anders Lågöen (f. 23/7 193o) tomt av eigedomen min Hillegård, gnr. 31, bnr. 8 i Lærdal. Tomta har ved skyldskifteforretning halden 19/1 1957 fått namnet Almo, gnr. 31, bnr. 26o og skyld mark o,o2.

Kjöpesummen for tomta er kr. 3.4o2,- -tre tusen fire hundre og to-, som er betalt.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over huvudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringsplanen for Lærdalsöyri.

Lærdal, 14. mars 1957.

Margit Kvigne

Margit Kvigne har skrivi under dette sköytet i mitt påsyn. Ho er over 21 år.

Lærdal, 14. mars 1957.

Ola Breistøl

O.r.sakfører
OLA BREISTØL
Lærdal
M. N. S.

Rett avskrift

Avskrift av ~~Utskrift~~ dagbok nr. 315 19 57, 25/3
Indre Sogn ~~sorenskriverembete~~

Kontrakt.

Underskrivne Sigurd Hiller og Aron Brunborg vert på desse vilkår samde om at Aron Brunborg får føre opp brandvegg mot Sigurd Hiller sin eigedom.

Vilkår:

Undersrkivne Sigurd Hiller skal ha rett til å nytta veggen som felles brandvegg ved eventuell utviding av våningshuset hans. Det skal ikkje vere vindauge i den omtala brandvegg. Sigurd Hiller skal heller ikkje påførast nokon kostnad ved den felles brandvegg.

Lærdal, 3/8 1955. Lærdal, 3/8 1955.

Sigurd Hiller. Aron Brunbord.

Hans Kvigne.

Eg vitnar med dette at brandveggen som ovanstående avtale gjeld, står i grensa mellom Sigurd Hiller sin eigedom Årheim, gnr. 31 bnr. 94 i Lærdal, og Aron Brunborg og Hans Kvigne sin eigedom Fagerheim, gnr. 31 bnr. 6 i Lærdal. Dokumentet vert difor å tinglysa som hefte på dei to her nemnde eigedomane.

Lærdal, 23. mars 1957.

Ola Breistøl.

o.r.sakførar.

Utskriften.

Vs.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 152 1957
13/2
Indre Sogn sorenskriverembete

1 St. mla. kr. 50
1 — » 20
1 — » 5,-

Lars. 13/2 1957
Sorenskr.

S K Ö Y T E.

Underskrivne Margit Kvigne (f. 16/2 1897) sköyter med dette til Sigvald Sviggum (f. 29/12 1894) tomt av eigedomen min Hillegård, gnr. 31, bnr. 8 i Lærdal. Tomta har ved skyldskifteforretning halden 19/1 1957 fått namnet Pelsmo, gnr. 31, bnr. 257 og skyld mark 0,04.

Kjöpesummen for tomta er kr. 7.500,- -sju tusen fem hundre kroner-, som er betalt.

Til tomta höyrer rett til naudsynleg tilkomstveg over hovudeigedomen til dess det vert tilkomst til tomta etter dei gatene som er utlagde på reguleringsplanen for Lærdalsöyri.

Lærdal, 1. febr. 1957.

Margit Kvigne

Margit Kvigne har skrivi under dette sköytet i mitt påsyn. Ho er over 21 år.

Lærdal, 1. febr. 1957.

Ola Breistøl

O.r.sakførar
OLA BREISTØL
Lærdal
M. N. S.

Dette avskrift

Avskrift av dagbok nr. 1021/1956
Indre Sogn sorenskriverembete
14-11-

1 skpl. merk. kr. 50,-
kvitt 14/11 1956
Sorenskr. i I. Sogn

S K Ö Y T E.

Underskrivne Margit Kvigne (f. 16/2 1897) sköyter med dette til Karl Årethun (f. 23/1 192o) eigedomen Fredbo, gnr. 31, bnr. 255, av skyld mark o,o3 i Lærdal herad.

Kjöpesummen er kr. 4.869,- -firetusenåttehundreog-sekstinikroner-, og er betalt.

Med eigedomen fölgjer rett til tilkomstveg over hovud-eigedomen min, Hillegård, gnr. 31, bnr. 8 i Lærdal, til dess det vert naudsynleg tilkomst til eigedomen etter dei gatene som skal arbeidast opp i samsvar med reguleringsplanen for Lærdalsöyri.

Lærdal, 2. nov. 1956.

Margit Kvigne

Margit Kvigne har skrivi under dette sköytet i mitt påsyn. Ho er over 21 år.

Lærdal, 2. nøv. 1956.

Ola Breistøl

O.r.sakførar
OLA BREISTØL
Lærdal
M. N. S.

Rett avskrift

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 880 1956
29-9-
Indre Sogn sorenskriverembete

1 skjl. merk. kr. 20.-
1 dr " 15,-
kons. 29/9 1956 av omsk.
i I. Sogn

Sköyte.

Underskrivne Margit Kvigne född 16/2 1897 sel hermed til Oddvar og Svanhild Kvigne födde 8/7 1940 og 5/8 1948 ved Mödrene deira Magnhild Kvigne född 8/7 1919 og Aslaug född 29/10 1929 eigedomen Kvignaheim, gnr. 31, bnr. 253 av sk. mk. 0.05 i Lærdal for

kr. 3252.00 tretusentohundrefemtitokroner

som skal betalast mot sköyte.

Parsellen skal ha rett til vatningsvatn og rett til veg frå riksvegen der selgjaren bur og nordover til parsellen solenge veg etter reguleringskartet ikkje er opparbeidd.

Lærdal, den 31 august 1956.

Margit Kvigne
.....
Margit Kvigne
sign

Underskrivne vitnar hermed at den som har utferda dette dokument eigenhendig har underskrive det og at ho er over 21 år.
D. u. s.

1. L. A. Kvigne ..... 2. L. R. Haugen .....
sign sign

Det godkjennes.

Ljøsne den 12. oktober 1956.

Lærdal Overformynderi.

Dominikus Lysne. Gudrun Gjesme.

Rett avskrift

1 stpl. omk. kr. 50,-
1 " " " 5,-
tinglyst 3/4 1954
sorenskr. i Indre Sogn

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 340 1954
Indre Sogn sorenskrivarembete 3/4-

Skøyte.

Underskrivne, P. S. Hjermann, født 3/4-1891, eigar av gnr. 29, brn. 1 i Lærdal, avhender herved til Oddm. Einemo (født 4/11-18) ein tomt paa Lærdalsøyri som ved skyldsetjingsforretning den 25.nov. 1953 har faatt namnet Øyemo, brnr. 26. Tomten er oppmaalt og kartlagt av oppmaalingssjefen herr Nils Eiesland. Storleik 1710,8 kvm. Skyldmark 0,25

Kjøpesummen kr 5132,40 - kronerfemtuseneitthundradtrettito 40/o er meg betalt.

Seljaren har ikkje ansvar for veg til tomten.

Kjøparen overtek seljaren sine gjerdeplikter som fell paa tomten; elles ingen rettar eller plikter som kviler paa bruket.

Lærdal den 15. mars 1954.

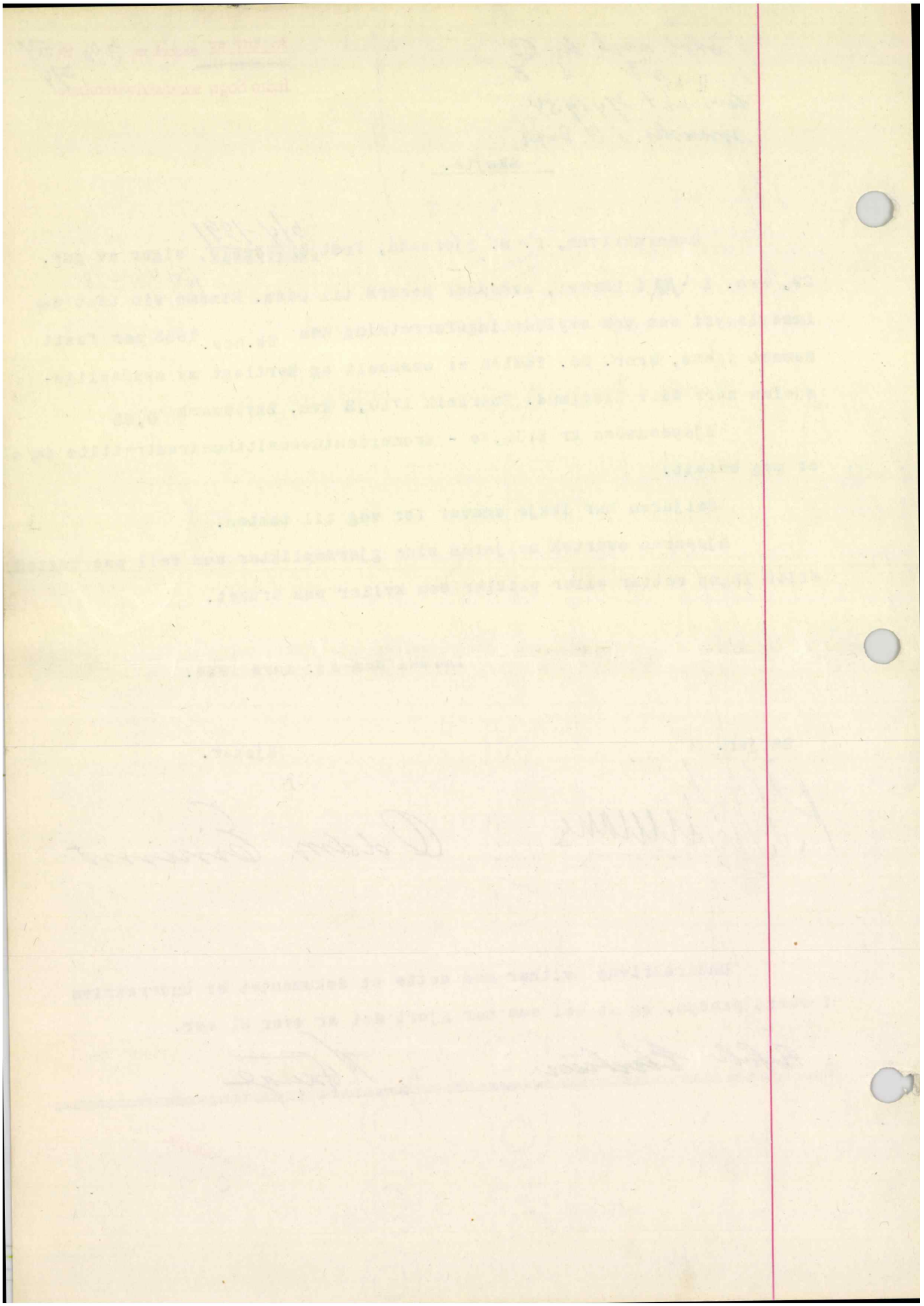
Seljar. P. S. Hjermann

Kjøpar. Oddm. Einemo

Underskrivne vitnar med dette at dokumentet er underskrive i vaart paasyn, og at dei som har gjort det er over 21 aar.

1 Bjarte Eberksen 2 K. Haugen

Rett avskrift.



I skjl. mrk. kr 5,-
kons. 25/1 1951 av
Schj. Jansen

Avskrift av dagbok nr. 687 1951
Vedlegg til 6-6-
Indre Sogn soreskrivarembete

S k j ö t e.

Undertegnede overrettssakförer Harald Schjelderup Jansen, Lærdal, født 12 April 1878 selger herved til Peder Gullaksen, östre Slidre, født 1 oktober 1910 en parsell av min eiendom Lærdalsören gnr 31 bnr 1-på Lindströmgranden- som har fått navnet: Solbjör

.Kjöpesummen kr 500,00-Fem hundrede-kroner er betlt

Tomten har adkomst efter den vei, som er anlagt bort til "Trevaren" -og eieren er pliktig til å delta i vedlikeholdet av veien med en like del sammen med de andre berettigede.

Gjerdebyrden mot naboene fordeles etter loven.

Parsellen deltar i vedlikeholdet av hovedbrukets elveforbygninger for en skyld mk 0,05.

Bebyggelsen av tomten langs veien kan ikke komme nærmere veien enn Trevarens bygninger.

Skylddelingsforr tning er ikke avholdt endda, men grensene er fastsatt ved befaring. Tomten har været brukt av kjöperens far Per Gullaksen. Omkostningene vedtilhjemlingen bæres av kjöperen. Utenom tomten har parsellen ingen andel i hovedbruk ets herligheter eller rettigheter.

Lærdal den 13 Januar 1951 Schjelderup Jansen

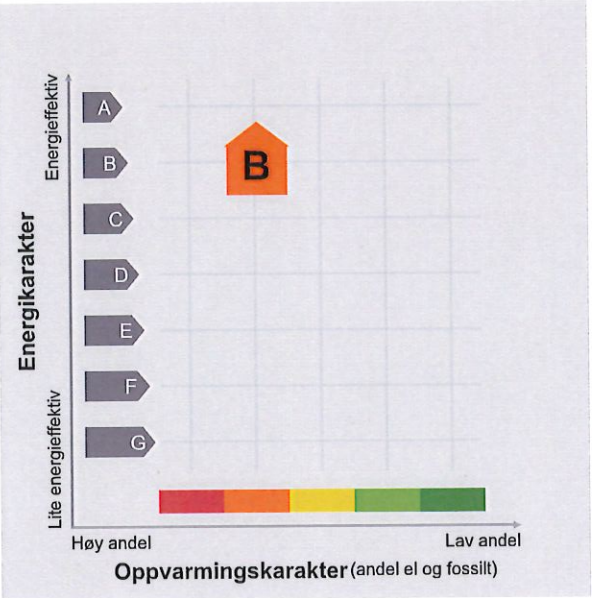
Underskrevne vitner at Schjelderup Jansen idag i vort overvær har undertegnet foranstående skjöte. Han er over 21 år gammel.

Ingebjörg Vindedal Anlaug Schjelderup

Rett avskrift.

ENERGIATTEST

Adresse	Hillegård 22C
Postnummer	6887
Sted	LÆRDAL
Kommunenavn	Lærdal
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301275435
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5917
Dato	08.08.2024
Innmeldt av	ØYVIND AARETHUN LYSNE



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hillegård 22C
Postnummer: 6887
Sted: LÆRDAL
Kommune: Lærdal
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2024 8:30:18
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5917

Kommunenummer: 4642
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 229
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301275435

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.