Meklarhuset Sogn

SOGNDAL

DALAVEGEN 1327



Prisant.: 490 000,-

Totalt: 503 340,-

BRA: 125.4m^2



Fritidstomt i naturskjønt område med fantastisk beliggenheit i Svedalen og kort veg til Hodlekve skisenter.



Eigedomen ligg i landlege omgivelsar i Sogndalsdalen med flott utsikt over Dalavatnet.



Med tomta føl parkeringsplass til 2 bilar på den tillaga parkeringsplassen i enden av vegen som vist på bildet. Det er gangveg fram til tomta.

Naturtomta er ikkje opparbeid, og er regulert til LNF i kommuneplanen.



Tilkomst er via privat veg frå FV 211 (gamle Dalavegen).





Det er i saman med gnr 21 bnr 40/41 og gnr 22 bnr 4 i fellesskap bora etter vatn og sett opp reinseanlegg på Nærestad. Denne eigedomen er i dag ikkje tilkobla anlegget.



Området er eit typisk jordbruksområde med noko spreidd busetnad. Det er f.t fleire aktive gardsbruk i området så ein må vera budd landbruksdrift i nærleiken.



Tylderingen, Stepin, Grøssete og Torstadnakken er nokre av mange flotte fjellturar som ein kan starte på rett frå eigedomen.



Regionen byr også på rike naturopplevingar med kort avstand til fjell og fjord der ein har høve til utfart heile året.

Dalavegen 1327

Byggjeklar hyttetomt i attraktivt og naturskjønt område i Sogndalsdalen, med vatn og avløp.



EIGEDOMSMEKLAR MNEF

Jan Rune Årøy

jan.rune@meklarhuset.no

95 04 42 40

Gi bud

Nøkkelinformasjon

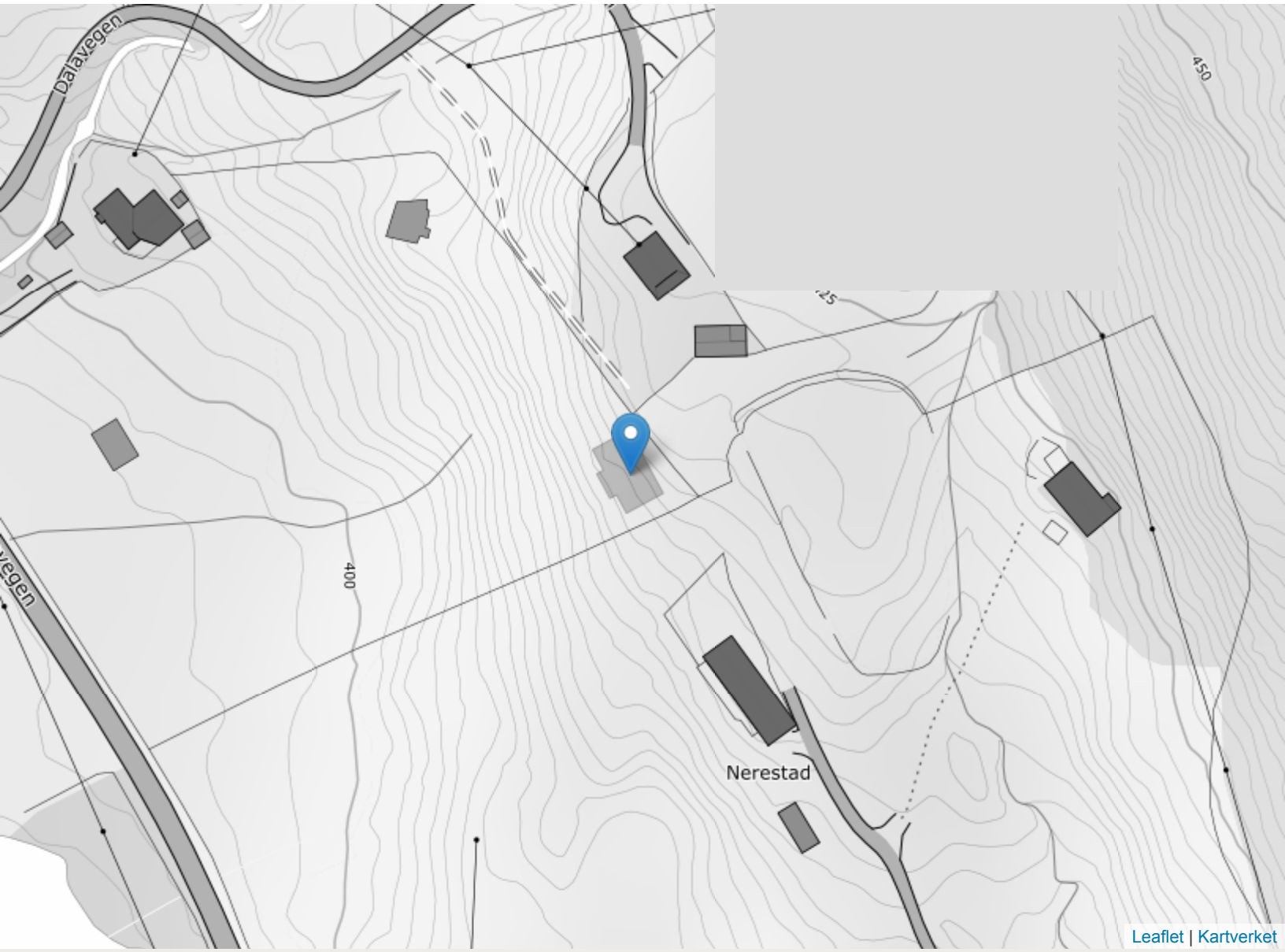
Prisantydning	Kr 490 000,-
Totalt inkl. omk *	Kr 503 340,-

Info formuesverdi

Formuesverdien er førebels ikkje fastsett. Denne vert fastsett av Skatteetaten etter overtaking, og vil normalt vere 25-30% av førstegangs kjøpesum.

Eierform	Eiet
Boligtype	Hyttetomt
Byggeår	2024
Tomt	281.3 m^2 (eiet)

* Prisant+f.gjeld+omk. Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.



Fakta om eiendommen

Oppdragsnummer	78-0107/25
Adresse	Dalavegen 1327, 6857 SOGNDAL
Eier	Kari Marie Navarsete
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	178

Beskrivelse av tomt:
Regulert naturtomt som ikkje er opparbeidd.

Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for stein- og snøskred, og jord- og flaumskred i følgje vedlagt kart frå kommunekart.com.

Beskrivelse av eiendommen
Velkommen til Dalavegen 1327! Ei byggeklar hyttetomt i Nærestadli med flott utsikt over Dalavatnet. Med i salet føl godkjent byggeløyve for oppføring av hytte frå Bolig Partner og teikningar og tilbud på denne. Det føl og med godkjent løyve til påkobling til felles vass- og kloakkreinseanlegg på Nærestad. Ny eigar må sjølv koste ledningsnettet fram tilkoblings punkt ca 30 m frå tomtegrensa.

Her har du kort veg til Sogndal skisenter Hodlekve, og fantastiske turmuligheter rett i frå dørstokken. Om du likar å fiske så kan Dalavatnet skilte med mykje, og fin, fjellaure. Dette området er like flott både vår, sommar, haust og vinter. Eigedomen har gode solforhold.

Beliggenhet
Fantastisk beliggenheit i Nærestadli. Her er det vakker utsikt i alle retningar. Eigedomen ligg i landlege omgivelsar i Sogndalsdalen med flott utsikt over Dalavatnet.
Eigedomen ligg på ei skjerma tomt med kort veg til mange flotte fjellturar. Tylderingen, Stepin, Grøssete og Torstadnakken er nokre av mange turar som ein kan starte på rett frå eigedomen.

Frå eigedomen er det ca 20 min køyretid til Sogndal sentrum. Her finn du sentrumsfunksjonar som skule, barnehage, butikk og Sogndal sentrum som har dei fleste servicetilbod. Bl.a. Sogningen storsenter med over 50 butikkar. I smågatene nedanfor storsenteret finn du og kafé, restaurant, pub og kulturhus med kino. I Sogndal ligg også Campus med treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.
Regionen byr også på rike naturopplevingar med kort avstand til fjell og fjord der ein har høve til utfart heile året.
Det er ca. 10 minutt med bil til Hodlekve skisenter, kjend som snøsikkert med skiheis, eldorado for toppturar og gode langrennsfasilitetar. Sogndal er kommune og regionsenter med variert arbeidsmarked og godt utbygd utdanningstilbod.

Eigedomen har gode solforhold og kort avstand til Sogndal Skisenter i Hodlekve. Sogndal skisenter Hodlekve er kjend for flotte pudderforhald, offpistkøyring og god snøsikkerheit. Skianlegget består av 4 skitrekk av varierande lengde. 400m i høgdeforskjell og ein heiskapasistet på 700 personar i timen. I tillegg har anlegget 2,5 km preparerte nedfartar og 10 km preparerte langrennsløyper. Hodlekve er kjend for å vere eit av dei mest snørike områda i landet.

Adkomst
Tomta har vegrett frå Fylkesveg 211 (gamle Dalavegen) og fram til tomta. Tomta har i tillegg rett til parkering for to bilar på opparbeidd parkeringsplass ca 75 meter frå tomta.

Andre utgifter
Faste kostnader ein må pårekne etter at hytta er oppført:
Straum og nettleige etter eige forbruk, kommunale avgifter, eigedomsskatt, forsikring etc.

Meklar gjer merksam på at faste laupande kostnader vil kunne variere med omsyn til bruk av bustaden og avtalar med leverandørar

Bebyggelse
Området er eit typisk jordbruksområde med noko spreidd busetnad. Det er f.t fleire aktive gardsbruk i området.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikkje fastsett. Kommunale avgifter vil følgje kommunalr regulativ alt etter kva som blir bebygd på eigedomen.

Overtakelse
Overtaking etter avtale.

Vei, vann og avløp
Det er privat veg fram til parkeringsplass og til gnr 21 bnr 40/41. Vegen er opparbeidd i fellesskap med gnr21 bnr 40/41.
Prikka linje i karet viser anleggsveg/gangveg fram til hyttetomten.
Utgifter til vedlikehald av vegen skal delast likt mellom dei to partane. Dersom fleire partar ynskjer å tilknytte seg vegen må begge partar vera samde om vilkåret for løyve.

Det er i saman med gnr 21 bnr 40/41 og gnr 22 bnr 4 i fellesskap bora etter vatn og sett opp reinseanlegg på Nærestad i Sogndalsdalen. Anlegget er plassert på eigedomen Gnr. 22 Bnr. 4 og alle eigarane har tilgang til anlegget over eigedomen ved behov. Denne eigedomen eig difor 1/3 av dette anlegget og må vere med på å dele 1/3 av driftskostnadane. Denne eigedomen er i dag ikkje tilkobla anlegget, men kan bli det når som helst.

Reguleringsplan
Eigedomen er i arealdelen til kommuneplanen sett av til LNF (Landbruk-, natur- og friluftsformål).

Arealdel til kommuneplanen 2013-2023 for Sogndal kommune er gjeldande for dette området.
Kommuneplan for 2023-2033 er ute på høyring.

Fysisk utforming av fritidsbustad ihht arealdel til kommuneplan s. 13:
1. Nye hytter skal gå fram av vedteken reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
2. Bygging av hytter over skoggrensa vert ikkje tillaten.
Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimalt 100 m2 BYA, og mønehøgde 5,5 meter. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 anneks (sidebygg som

funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 m2. Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygg og anneks skal ikkje overstige 4 meter. Anneks/sidebygg skal vere underordna hovudbygget i høgde. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.
4. Utviding av eksisterande hytter:
- under skogrensa: Maks 100m2 BYA totalt inkl. uthus.
- over skoggrensa: Maks 50 m2 BYA totalt inkl. uthus.
5. Hytter skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Reguleringsplan skal illustrere terrengtilpassinga. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygningar i området og eksisterande situasjon. Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillate som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk overflate som ikkje er lysreflekterande.
6. Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakkløysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i
hytte.
7. Anleggsveg fram til hytte/hytteområde skal fjernast før det vert gjeve bruksløyve for hytta. Permanente vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.
- Eksisterande stølsområde bør ikkje forstyrrast av hyttebygging, jf. retningslinjer knytt til stølar.
- Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.
- Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4640/22/178:
09.09.1841 - Dokumentnr: 903600 - Utskifting
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1872 - Dokumentnr: 900033 - Utskifting
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1892 - Dokumentnr: 900089 - Utskifting
Rutlinsberget
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1903 - Dokumentnr: 900036 - Rettsbok
Høgsterettsdom ang.beiterett på Nærestad
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1911 - Dokumentnr: 900107 - Bestemmelse om veg
Prestegårdskloppen-Vassenden
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1918 - Dokumentnr: 900110 - Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
—————
Diverse påtegning
Fiskretten transportert fra Nils Landmark Lem til eiendom gnr. 22 bnr. 113 i henhold til kjøpekontrakt 03.08.1988 med dokumentnr. 1902.
Tidligere feilaktig rettet til personlig servitutt. Rettet på nytt etter tingl §18. 15.06.2016 AKB

07.04.1927 - Dokumentnr: 900170 - Utskifting
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1928 - Dokumentnr: 900128 - Utskifting
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1945 - Dokumentnr: 902922 - Elektriske kraftlinjer
Årøys høgspentledningsnett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1952 - Dokumentnr: 990051 - Elektriske kraftlinjer
Høgspentlinja Kvåle - Sogndalsdalen
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
—————
Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 46 bnr. 11

04.12.1954 - Dokumentnr: 1269 - Jordskifte
Grensegangsak

Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1962 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
rett til nausttuft
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1966 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:30
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:30 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:30 Snr:2
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1966 - Dokumentnr: 1145 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1972 - Dokumentnr: 2 - Jordskifte
Binesete-Nærestad
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1972 - Dokumentnr: 1617 - Jordskifte
Binsete-Nærestad
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1978 - Dokumentnr: 362 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1978 - Dokumentnr: 1333 - Best. om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1984 - Dokumentnr: 1020 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1985 - Dokumentnr: 421 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:132
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1987 - Dokumentnr: 1540 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:126
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
TIL NAUST I 10 ÅR
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1987 - Dokumentnr: 1540 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:126
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1987 - Dokumentnr: 2607 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1987 - Dokumentnr: 3245 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:116
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1989 - Dokumentnr: 471 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:128
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1989 - Dokumentnr: 2784 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:129
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1990 - Dokumentnr: 1929 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:130
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1991 - Dokumentnr: 2619 - Bestemmelse om veg
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 138.
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1991 - Dokumentnr: 2620 - Bestemmelse om veg
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 139
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1991 - Dokumentnr: 2651 - Bestemmelse om veg
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 140.
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1991 - Dokumentnr: 2674 - Bestemmelse om veg
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 137.
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1991 - Dokumentnr: 3010 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:133
Bestemmelse om parkeringsplass, veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1991 - Dokumentnr: 3033 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:131
Bestemmelse om parkeringsplass, veg og
Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1992 - Dokumentnr: 680 - Jordskifte
Overjordskifte vedk. Hollekvestølen, Fosskamben og Stedjekamben
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2014 - Dokumentnr: 95418 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:169
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2014 - Dokumentnr: 95418 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:170
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2014 - Dokumentnr: 95418 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:170
Gjelder fortøyning av en båt
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2014 - Dokumentnr: 95418 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:169
Gjelder fortøyning av en båt
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2014 - Dokumentnr: 125896 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:168
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2014 - Dokumentnr: 125896 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:168
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2015 - Dokumentnr: 193094 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:172
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2015 - Dokumentnr: 193094 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:172
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2019 - Dokumentnr: 1336393 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2020 - Dokumentnr: 2127447 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:174
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2831262 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:175
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2831262 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:175
Rett til fortøyning av båt
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2831262 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:175
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2831262 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:175
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2021 - Dokumentnr: 136816 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:138
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 314681 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:126
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2021 - Dokumentnr: 534279 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:130
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:140
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2021 - Dokumentnr: 534279 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:130
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:140
Overført fra: Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2025 - Dokumentnr: 146211 - Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2025 - Dokumentnr: 146211 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2021 - Dokumentnr: 946654 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:4640 Gnr:22 Bnr:1 Fnr:2
Elektronisk innsendt

Ingen av desse servituttene har relevans for denne eigedomen, men hefter på hovudbruket gnr 22 bnr 1 som denne eigedommen er utskilt frå.

Pant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl. reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder, adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Boligkjøperforsikring
Meklarhuset Sogn AS formidlar bustadkjøparforsikring frå HELP- Boligkjøperforsikring. Dette er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vart oppdaga uventa feil og manglar ved bustaden. Ta kontakt med meklar for meir informasjon eller les meir om forsikringa på www.help.no

Meglerforetakets vederlag
Meklarvederlag er avtalt med kr. 40.000,- I tillegg kjem kr. 21.490 i andre inntekter. I tillegg betalar seljar direkte utlegg med kr. 5.968,-. Dersom eigedomen ikkje vert seld er avtalte utlegg samt vederlag til oppdragstaker på kr. 10.000,-.

Omkostninger kjøper
Prisantydning kr. 490 000,-

Omkostninger basert på prisantydning:
1. Dokumentavgift 2,5% kr 12 250,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
Samla omkastningar kr. 13 340,-

Totalt kr 503 340,-

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Moderat til lav i følgje vedlagt NGU radonkart.

Alle som leiger ut bustad må ha gjennomført radonmåling samt leggje fram dokumentasjon på at radonnivåa er forsvarlege. Dette kravet gjeld for alle typar utleigebustader samt leilegheiter og hyblar i tilknytning til eigen bustad.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkl. omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto - samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån - skal være disponibelt hos megler senest to dager før overtakelse.

Sentrale lover
Avtaleforholdet mellom partene reguleres av avhendingslova (L03.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eigedom).
Kjøpar vert gjort oppmerksom på at seljar tek forbehald om at eigedomen vert seld «som den er» ved sal til ein som ikkje er forbrukar jf. avhendingsloven § 3-9, første ledd, andre punktum.

Lov om hvitvasking
Meklarføretaket er underlagt lov og forskrift om kvitvasking der det går fram at meklar er forplikta til å gjennomføre kundekontroll av begge partar i avtalen. Dette inneber at både kjøpar og seljar pliktar å leggje fram gyldig legitimasjon slik at identitet kan stadfestast før handelen vert gjennomført etter innhaldet i avtalen. Partane er også pålagt å svare på nærare beskrivne spørsmål om transaksjonen. Desse kan vere teke inn i sjølve kontrakten eller andre dokument i samband med transaksjonen. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast er meklar pålagt å avstå frå å gjennomføre transaksjonen. Ansvaret for at kundetiltak ikkje kan gjennomførast ligg på partane sjølve og meklarføretaket kan ikkje haldast ansvarleg for eventuell stopp i transaksjonen. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Meklar plikter etter lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering å innberette mistenkelige pengeoverføringhviter.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler.
Benytt «Gi bud»-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.
Fremgangsmåte ved budgivning:
Benytt «Gi bud»-knappen for å logge inn ved BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtakelse og finansieringsplan.
Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.
Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en bekreftelse på sms.
Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.
Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.
Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne

bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.
Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises til det Forbrukerinformasjon om budgivning , som er vedlagt salgsoppgaven.

Ansvarlig megler
Jan Rune Årøy

Produksjonsdato
16.04.2025 kl. 12:53 v1

Transport

Ålesund Lufthavn, Vigra	146 km	
Sogndal lufthavn Haukåsen	31.4 km	30 min
Sogndal skysstasjon	12.9 km	11 min
Hodlekve kryss	2.9 km	3 min
Sogndal kai	13.6 km	14 min

Sport

Sogndal idrettshall	12 km	11 min
Kunstgrasbane	12.1 km	11 min
Idrettssenteret	12.1 km	11 min
	12.4 km	11 min

Sjukehus Sogndal

Skoler

Kvåle skule (6-10 kl.)	13.4 km	11 min
Trudvang skule (1-5 kl.)	13 km	12 min
Sogndal vidaregåande skule	13.4 km	12 min
Sygna vidaregåande skule	62.7 km	94 min

Barnehager

Notsete barnehage (1-5 år)	8.9 km	8 min
Saman Sogndal studentbarnehage (1-5 år)	12.6 km	11 min
Fosshagen barnehage (1-5 år)	13.1 km	12 min

Varer/tjenester

AMFI Sogningen	13.3 km	13 min
Apotek 1 Sogndal	13.4 km	13 min
Apotek 1 Sjøkanten	14.6 km	13 min
Sogndal Vinmonopol	13.4 km	13 min
Rema 1000 Amfi Sogningen	13.3 km	13 min
Meny Sogndal	13.4 km	13 min

Avstand til byer

Sogndalsfjøra	13.1 km	12 min

Vilkår

Ved kjøp av fast eiendom er det selve grunnen med påstående bygningsmasse som skifter eier. Grunneieren har fri rådighet over eiendommen innenfor de begrensninger som følger av gjeldende lovgivning og andres særlige rettigheter til bruk av grunnen. Ved at eiendomsretten omfatter de rådighetsformer som ikke er positivt unntatt ved lov eller særlig er rettigheter for andre enn eieren, sies det ofte at eiendomsretten er negativt avgrenset. I de tilfeller hvor tomten er festet er det inngått et leieforhold mellom en grunneier (bortfester) og fester/leietager. Det er retten til å leie/feste tomten som skifter eier. Avtalen som regulerer leieforholdet kalles festekontrakt og vil ofte (normalt) være tinglyst som heftelse på bortfesterens eiendom. Dersom festeretten er tinglyst kan den pantsettes. Festeren betaler som regel en årlig leie (festeavgift) til bortfester.

Opplysninger som fremgår i denne salgsoppgaven er i hovedsak gitt av nåværende eier. Megler har også innhentet informasjon fra andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til selv å foreta undersøkelser som kan ha betydning for eventuelle handlingsvalg forbundet med bud/kjøp av eiendommen.

Det oppfordres spesielt til å:

- Besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold med kommunen.
- Undersøke reguleringsforhold med kommunen.
- Undersøke sluk/avløp på bad.

Interessenter som mottar informasjon som oppfattes ikke å sammenfalle med informasjonen gitt i salgsoppgaven oppfordres til å ta dette opp med megler snarest.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker at skjøtet skal tinglyses, må det tas spesielt forbehold om dette i bud. I de tilfeller hvor kjøpers kreditor krever forsikring/garantistillelse fra megler utover de krav som stilles i lov om eiendomsmegling må kjøper dekke eventuelle kostnader forbundet med dette.

Gi bud

VEDLEGG

SALGSOPPGAVE

Meklarhuset Sogn

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen

Innhald

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

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

Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer

Innleiing

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

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

1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4

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

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

b) **Uteopphaldsareal og parkering**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

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

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

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

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

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

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

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

B. Kvalitetskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for sykkelparkering

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

h) **Skilt og reklame, jf. § 30-3**

Oppføring av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

a) **Risiko og sårbarheit**

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

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

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

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

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

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

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

b) **Støy**

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

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

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

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

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

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

d) Energibruk i bygningar

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

e) Hushald- og næringsavfall

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

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

f) Vatn, avløp og overvasshandtering

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

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

g) **Arkitektur og landskapsarkitektur**

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrom bør invitere til opphald for alle brukargrupper.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) **Bustad**

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

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

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

b) **Fritidsbustad**

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

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

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

c) **Fritids- og turistføremål**

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

Turistverksemd:

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

Campingplass:

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

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

Utleigehytter:

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

d) **Sentrumsføremål**

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

e) **Tenesteyting**

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

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

f) **Næringsverksemd**

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

g) **Råstoffutvinning**

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

h) **Idrettsanlegg**

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

i) Anna type bygningar og anlegg

Kommunaltekniske anlegg

Områda er sett av til kommunaltekniske anlegg.

Naust

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

j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg

Sjøbuer

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

Hodlekve

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

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

a) **Avkøyrsler, jf. § 11-10 nr 4**

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

b) **Særskilte føresegner**

Tilkomst til framtidig parkeringsanlegg i fjell

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

Tilkomst til Fosshaugane campus

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

2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for handtering og bruk av matjord ved utbygging.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjeld følgjande stølsområde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Maksimalt 2 bueiningar på kvar bustadeigedom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Småkraftverk

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

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

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

2. Spreidd næringsverksemd, utleigehytter

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

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

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

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

a) **Båthamn**

1. Småbåtanlegg

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

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

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

2. Småbåthamn

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

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

b) **Ferdsle og farleier**

1. Områda er i bruk til ferdsle på sjø og ankringsplass. Tiltak og aktivitetar som kan vere til hinder for ferdsle vert ikkje tillate.
2. Søknad om tiltak som er planlagt i nærleiken av skipslei må leggjast fram for Kystverket før det vert gjeve løyve til tiltaket, jf. hamne- og farvasslova.

c) **Drikkevatn**

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

d) **Naturområde vatn**

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

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

e) **Friluftsområde i sjø**

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

f) **Akvakultur**

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

g) **Fiske**

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

h) **Kombinerte føremål**

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

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

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

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

Soner med krav til infrastruktur
Soner med særlege oppgjevne omsyn

- Friluftsliv
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø

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

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

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

a) **Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn**

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

b) **Andre sikringssoner**

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

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

2. Støysoner

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

3. Faresone høgspentanlegg

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

4. Faresone skred

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

5. Faresone flaum

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

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

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

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

2. Sone med krav til løysing for avløp

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

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

a) Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssoner friluftsliv, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve aktiviteten det er lagt til rette for.

1. Stisykling

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

2. Klatring

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

3. Turområde / utfartsområde

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

b) Omsynssone landskap:

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

c) Omsynssone naturmiljø

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

d) Omsynssone kulturmiljø

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

4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.

a) Verneområde

Bandleggingssone etter naturmangfaldlova.

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

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

b) **Freda område**

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

c) **Bandleggingssone for regulering**

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

Trafostasjon på Ylvisåker

Utgreiing av tryggleik for skred må følgje reguleringsplan.

Utviding av skisenteret i Hodlekve vestover

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

Bustadområde nordre Bjørk

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

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

Hytteområde Vatnasete.

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

Campingområde Kollsete.

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

Skianlegg Hodlekve

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

Bustadområde Kaupangsvegen – Løypet – Amla

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

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

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

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
923714898
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR: 146211
06 FEB 2025
STATENS KARTVERK

AVTALE OM FELLES VASS- OG KLOAKKREINSEANLEGG

1 Partar i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom fylgjande grunneigarar:

Kåre Rutlin, fnr 080561 33764	eigar av gnr 22 bnr 4 i Sogndal
Stedje sokn, org nr 876995972	eigar av gnr 21 bnr 40 og 41 i Sogndal
Kari Marie Navarsete, fnr 071156 41802	eigar av gnr 22 bnr 178 i Sogndal

2 Bakgrunn for og formål med avtalen

Det vart den 23.06.2016 inngått «Avtale om felles vass- og kloakkreinseanlegg ved Nærestad» mellom Stedje sokn, Kåre Rutlin og Eli Navarsete – sistnemde som eigar av dåverande gnr 22 bnr 1, feste nr 2, i dag gnr 22 bnr 178.

Anlegget er i dag ferdigstilt og tatt i bruk. Gbnr 22/178 er ikkje kopla til anlegget då tomta ikkje er bebygd, men eigedommen har rett til når som helst å utføre slik tilkopling vederlagsfritt.

Anlegget går i hovudsak fram av vedlagt kartskisse.

Partane er samde om at det skal inngåast ein avtale som kan tinglysast og at det er behov for meir utfyllande bestemmelsar enn det som går fram av avtalen frå 2016.

3 Eigedomsrett til anlegget mv

Partane i avtalen er eigarar av anlegget med like store deler kvar.

Dei samme partane er i fellesskap ansvarlege for forsvarleg drift og vedlikehald av anlegget. Naudsynte kostnader i høve dette skal delast likt mellom partane. Dette gjeld og kostnader som fylgje av pålegg frå kommunen eller anna styresmakt. Dersom ein part har hatt slike kostnader, har han krav på å få dei andre partane sin forholdsmessige andel refundert.

Partane forpliktar seg til ikkje å gjennomføre tiltak på eigen eigedom som kan skade anlegget eller gjere det utilgjengeleg, til dømes ved oppføring av bygning.

Dersom det har vore utført naudsynt arbeid på anlegget, skal terrenget stellast til att dersom grunneigaren krev det.

Elles gjeld almenne erstatningsreglar for skade som måtte bli påført anlegget.

Anlegget skal haldast forsikra.

Rolf Arvid Lerdal.
Marta Fimreite Gurithstaker Nordheim
Kåre Rutlin Kari Marie Navarsete

4 Fråkopling av anlegget

Ingen av partane kan kople seg frå anlegget utan samtykke frå dei andre sameigarane. Dersom ein part likevel gjer det, vil vedkommande framleis vere ansvarleg for vedlikehald mv etter pkt 3. Samtykke til fråkopling kan berre nektast dersom det ligg føre sakleg grunn for dette.

Den som ynskjer å kople seg frå anlegget, skal varsle dei andre sameigarane seinast to månader før det skjer. Vedkommande vil framleis vere ansvarleg for naudsynte kostnader, herunder som fylgjer av pålegg frå kommune mv, som gjeld arbeid utført før fråkoplinga. Vedkommande må åleine dekke alle kostnader med fråkoplinga.

5 Tilkopling til anlegget mv

Partane er samde om at anlegget ikkje har kapasitet for tilknytning av fleire einingar enn dei som er tilknytta anlegget i dag og gnr 22 bnr 178.

Det er såleis ikkje aktuelt å tillate at andre eigedommar får kople seg til anlegget eller at nokon av partane får knytte nye einingar til anlegget.

I den grad ikkje anna går fram av avtalen, gjeld sameigelova sine reglar.

Denne avtalen kan tinglysast som hefte på dei eigedommane som går fram av pkt 1.

Sogndal, den 6. desember 2024

For Stedje Sokn

Marta Fimreite
Marta Fimreite

Sigfred Stenehjem

Guri Høstaker Nordheim
Guri Høstaker Nordheim

Jorunn Furuheim

Kirsti Møller Bruland

Rolv Arvid Leirdal
Rolv Arvid Leirdal

Kirsti Lunde

Jan Helge Løvik

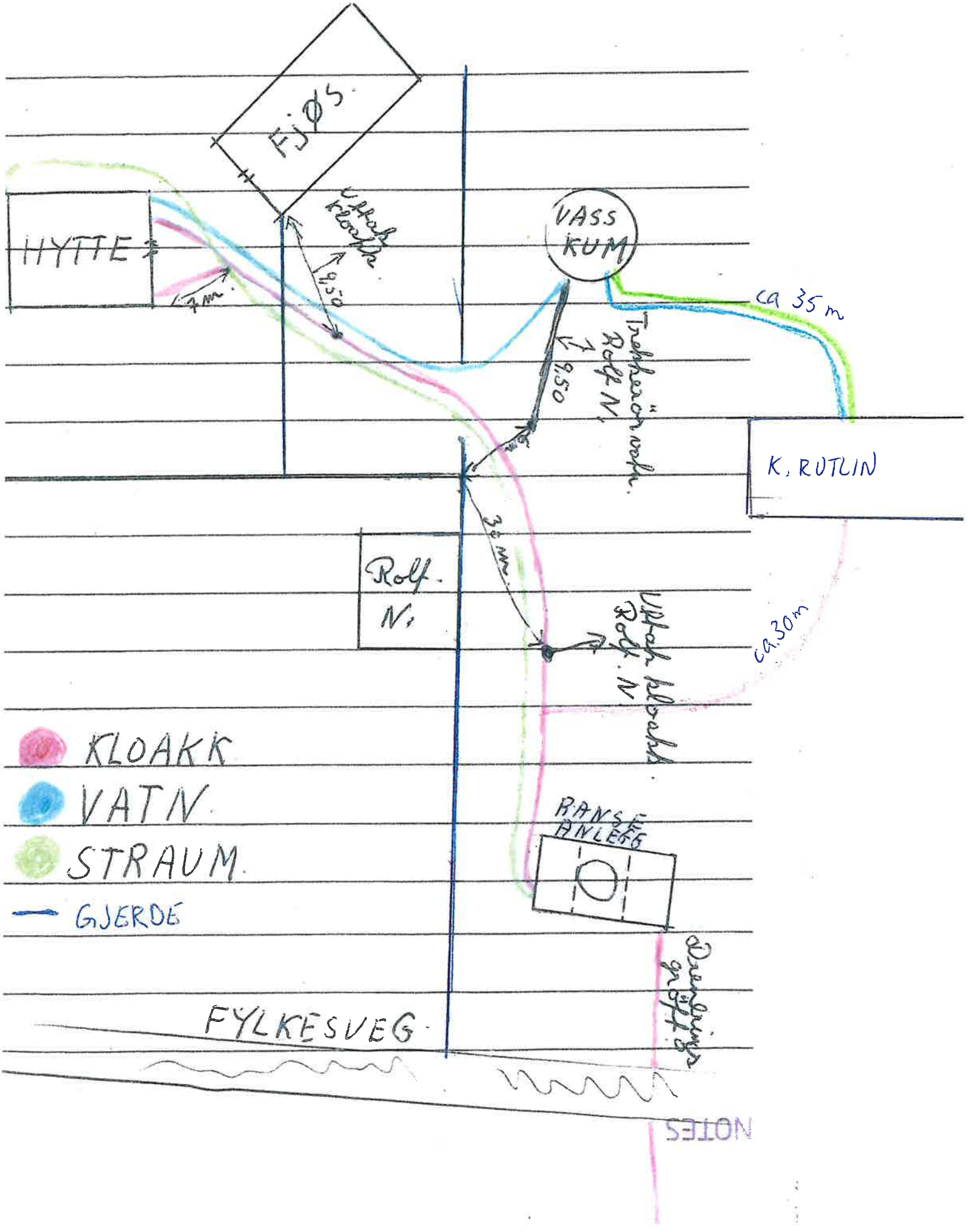
Sogndal, den 12 desember 2024

Kari Marie Navarsete
Kari Marie Navarsete

Sogndal, den 12 desember 2024

Kåre Rutlin
Kåre Rutlin

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 146211
06 FEB 2025
STATENS KARTVERK
Randi Fagerlund


FJØS
HYTTE
4m
Utløp kloakk
9,50
VASS KUM
ca 35 m
Trekkerør volt. Rolf N.
9,50
K. RUTLIN
Rolf. N.
38 m
Utløp kloakk Rolf. N
ca 30m
KLOAKK
VATN
STRAUM
GJERDE
RANSFE ANLEGG
Drenerings grøft
FYLKESVEG

Sogndal kommune

HOVE TAKST OG BYGGRÅDGIVING AS
Avsølevegen 136
6857 SOGNDAL

Byggesak
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57652591
Mobil:
Vår ref: 2023/2255 - 4
Dykkar ref:
Dato: 04.05.2023

Delegert vedtak 200/2023
Byggeløyve for oppføring av fritidsbustad på g/bnr. 22/178

Vedtak:

Kommunen gir løyve til søknad om oppføring av fritidsbustad på g/bnr. 22/178, som vi fekk 30. mars med ny avstandserklæring motteke 3. d.m. Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Det er ikkje regulert bilveg fram til hyttetomten. Eventuell veg i samband med utføring/bygging skal fjernast og område tilbakeførast til opphavleg terreng seinast ved søknad om bruksløyve.

Krav til plassering på tomta

Tiltaket si plassering i plan og høgde må påvisast av ansvarleg føretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eigedomen slik det er vist på situasjonsplanen og teikningane som ligg til grunn for løyve.

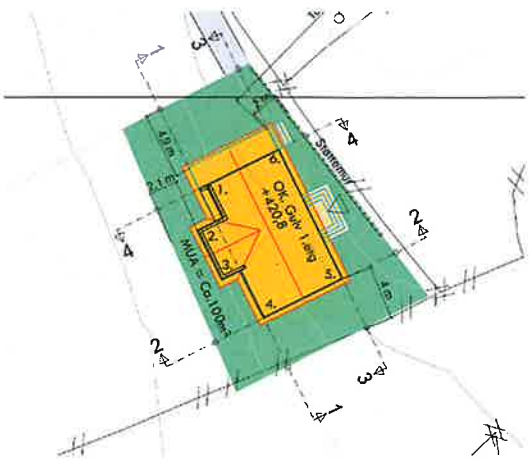
Tiltaket skal plasserast minst 2,1 meter frå nabogrensa til g/bnr. 22/1 i sørvest, 4,0 meter frå nabogrensa til g/bnr. 22/4 i søraust og minst 2,0 meter frå nabogrensa til g/bnr. 21/1 i mot nordaust. Høgdeplasseringa vert definert som overkant golv 1. etasje og fastsettast til kote +420,80.

Dette løyve skal alltid være til stades på byggeplassen.

Opplysningar om byggesaka

Kort utgreiing av søknaden

Det er søkt om løyve til å føre opp ein fritidsbustad i skråna terreng i 2 etasjar (sokkelplan og hovudplan). Det er innhenta særskilt samtykke til plassering nærare nabogrenser enn 4,0 meter.



Søkar har gjeve følgande opplysningar i søknaden

Tomta sitt areal	284 m²
Tiltaket sitt bruksareal (BRA)	125 m²
Grad av utnytting	86 m2 BYA / Tillate 100 m2
Tiltaket sin høgde (gjennomsnitt til planert terreng)	Møne: 5,5 m Gesims: 4,2 m
Tal bustadeiningar	0 bustadeiningar omsøkt / 0 bustadeiningar totalt
Tal parkeringsplassar	0 parkeringsplassar på eiga tomt
Opphaldsareal ute	Ca. 100 m²

Plangrunnlaget for eigedomen

Eigedomen er regulert til LNF i kommuneplan for Sogndal 2013 – 2023.

Forvaltningsutvalet gav dispensasjon frå LNF-føremålet i sak 33/19 i møte 12.09.2019, med det føremål at tomta kan byggast ut med ein fritidsbustad. Føresegnene for spreidde fritidsbustader i kommuneplan vert difor lagt til grunn i saka.

Tidlegare sakshandsaming

- I arkivsak 19/2611 er det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF for at tomta (dåverande g/bnr. 22/1 fnr. 2) skal kunne nyttast til fritidsføremål. Det ligg føre opplysningar om at tomta har rettigheiter til tilkomst og parkering, med gangtilkomst til hytta.
- I arkivsak 20/9348 er det gjeve løyve til frådeling/omgjering av festegrunn til eigartomt. Det ligg føre avtale om felles vass- og kloakkreinseanlegg.

Spesielle forhold

Kommunen utfører ingen vurdering av privatrettslege forhold jf. § 21-6 i denne søknaden.

Dispensasjon(ar)

Det er ikkje fremja søknad om dispensasjonar og bygningsmyndigheitene går difor ut frå at tiltaket er i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og planar.

Ansvar og kontroll

Vi viser til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utføring.
Tiltaket vert plassert i tiltaksklasse 1.

Nabovarsling

Det ligg ikkje føre merknader frå varsla naboar.

Kommunen si vurdering

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjonen, og dei bygde og naturlege omgjevnadane og plasseringa, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Tiltakets tekniske kvalitetar

Krava i byggteknisk forskrift (TEK17) gjeld fullt ut om vi ikkje har gjeve unntak eller dispensasjon i vedtaket ovanfor. Vi går ut frå at produkta som blir nytta i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikata samsvarer med dei produkta som faktisk blir nytta.

Vass- og avlaup

Det er i søknadsskjema avkryssa for at det ikkje ligg føre utsleppsløyve. Dette er feil, då det er etablert eit felles avlaupsanlegg som er etablert på g/bnr. 22/4, jf. avtale om fellesanlegg av 23.06.2016. Eigedomen er også tilknytt felles vassanlegg jf. same avtale.

Veg og tilkomst

Det er gjeve avkøyrsleløyve frå fylkesveg til område, jf. løyve av 10.11.1992.

Kommunen sin konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslova sine bestemmelsar, og vi godkjenner søknaden. Byggeløyve er heimla i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.

Vilkår i den vidare prosessen

Erklæringar om ansvarsrettar for utføring der dei ikkje alt ligg føre, må være sendt kommunen før arbeida startar. Ansvarleg søkar må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss kvar gang det skjer ei endring i ansvarsforholda og ved søknad om endring, mellombels bruksløyve og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må du søke om ferdigattest.

Dersom du ønsker å søke om mellombels bruksløyve før ferdigattest, skal det berre stå igjen mindre vesentleg arbeid. Du må opplyse om kva arbeid som ikkje er ferdig, stadfesta at tryggleiksnivået er tilfredsstillande og opplyse om tidspunkt for ferdigstilling.

Løyve gjelder i tre år

Tiltaket må være lovleg satt i gang innan tre år, elles fell løyve bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeida i tilstrekkeleg tid før fristen går ut. Fristen startar å virke frå vedtaksdatoen, og den kan ikkje forlengast, jf. pbl § 21-9. Dersom nokon klagar på vedtaket, er fristen tre år rekna frå det endelege vedtaket i klagesaka.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak får gebyr i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. 1M = kr. 1.390,-

3.3.5. Bygningsmessige tiltak 101 – 200 m2	14 M	Kr. 19.460,-

Gebyret vert sendt tiltakshavar om det ikkje ligg føre andre opplysningar i søknaden.

Klagefristen er tre veker

Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med helsing
Sogndal kommune

Svein Ålhus
avd. ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift.

Kopi til:
KARI MARIE NAVARSETE
Sogn brann og redning IKS

Vedlegg:
1. Orientering om klage

Høydemål på hems angis fra overkkant
spongulv til underkant himlingskledning

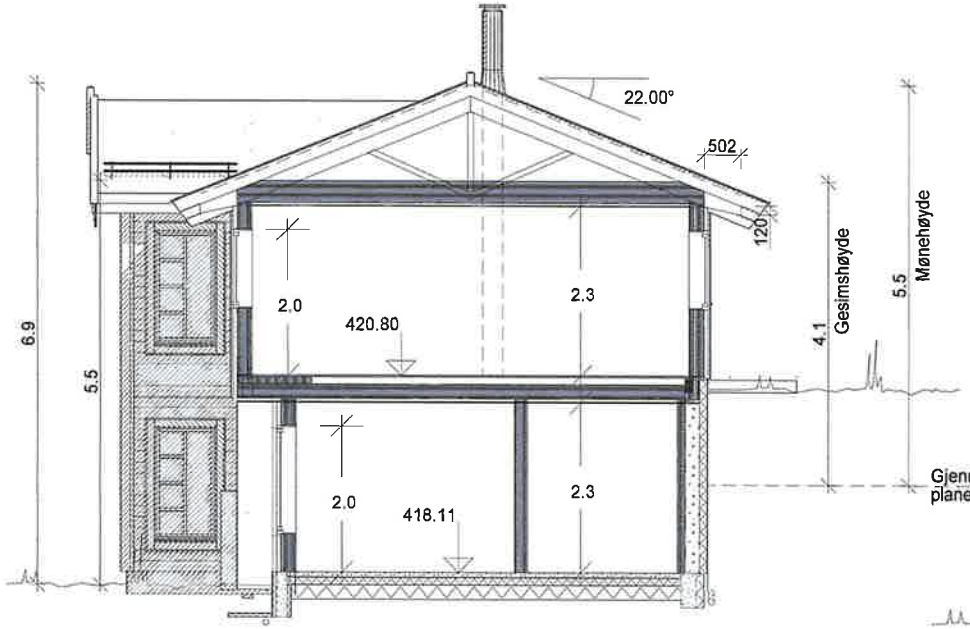
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	59.3
Hovedplan	66.1
Tilleggsareal utvendig	10.4
Bruksareal	125
Totalt bruksareal	136

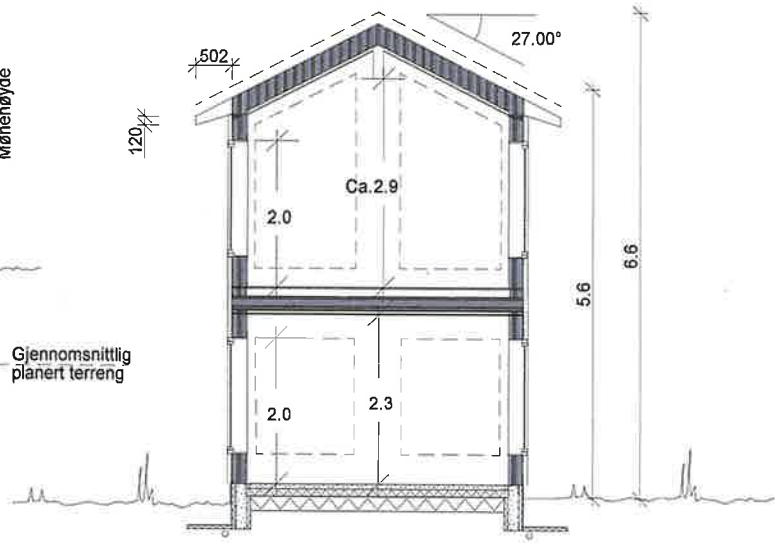
Bebygd areal bolig (BYA) 86

Areal av primærrom (P-rom) 120

Volum 299 m³



SNITT A-A



SNITT B-B

"Karakter"
BLÅHØ mod

SNITT OG AREALER

BoligPartner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Kari Marie Navarsete

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Byggeplass :
Nerestad, 6856 Sogndal

Gnr: 22
Bnr: 178
Fnr:

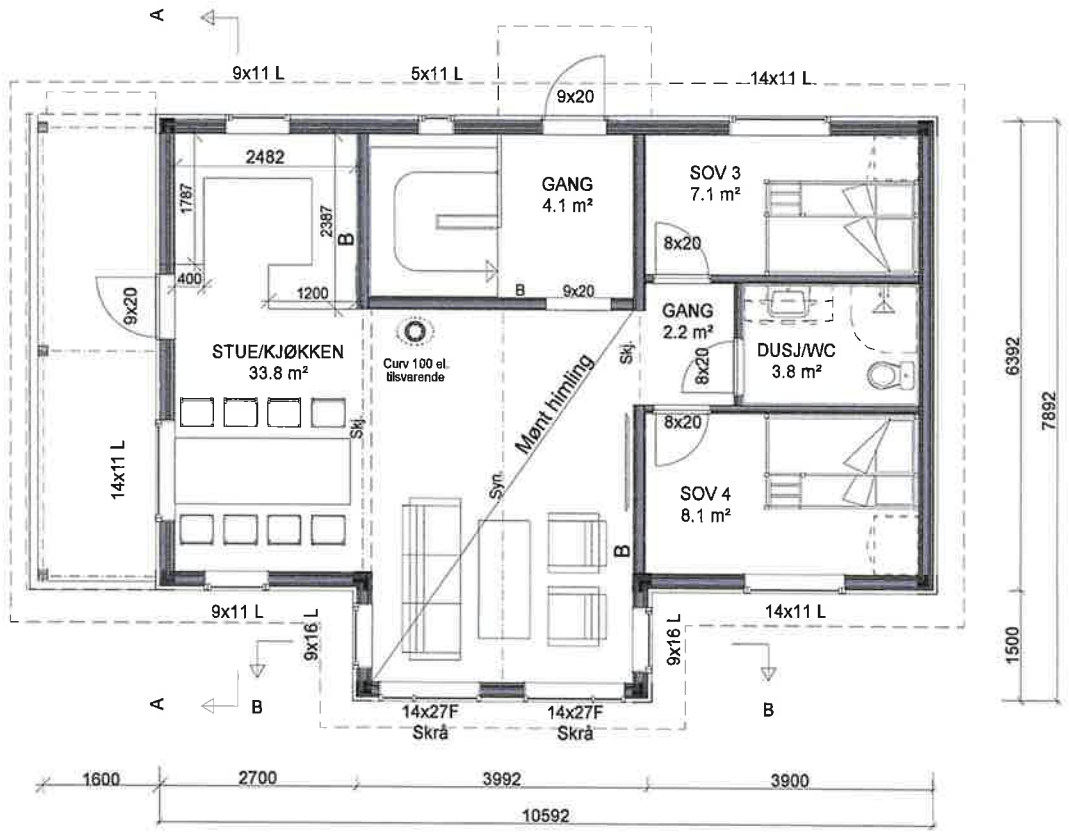
MÅL 1 : 100

Dato 20.12.2022 Sign.RTF

Pnr.: 256010103

Tegnings Nr.
— 501

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn. = Synlig drager
Skj. = Skjult drager



"Karakter"
BLÅHØ mod

HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Kari Marie Navarsete

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Byggeplass :
Nerestad, 6856 Sogndal

Gnr: 22
Bnr: 178
Fnr:

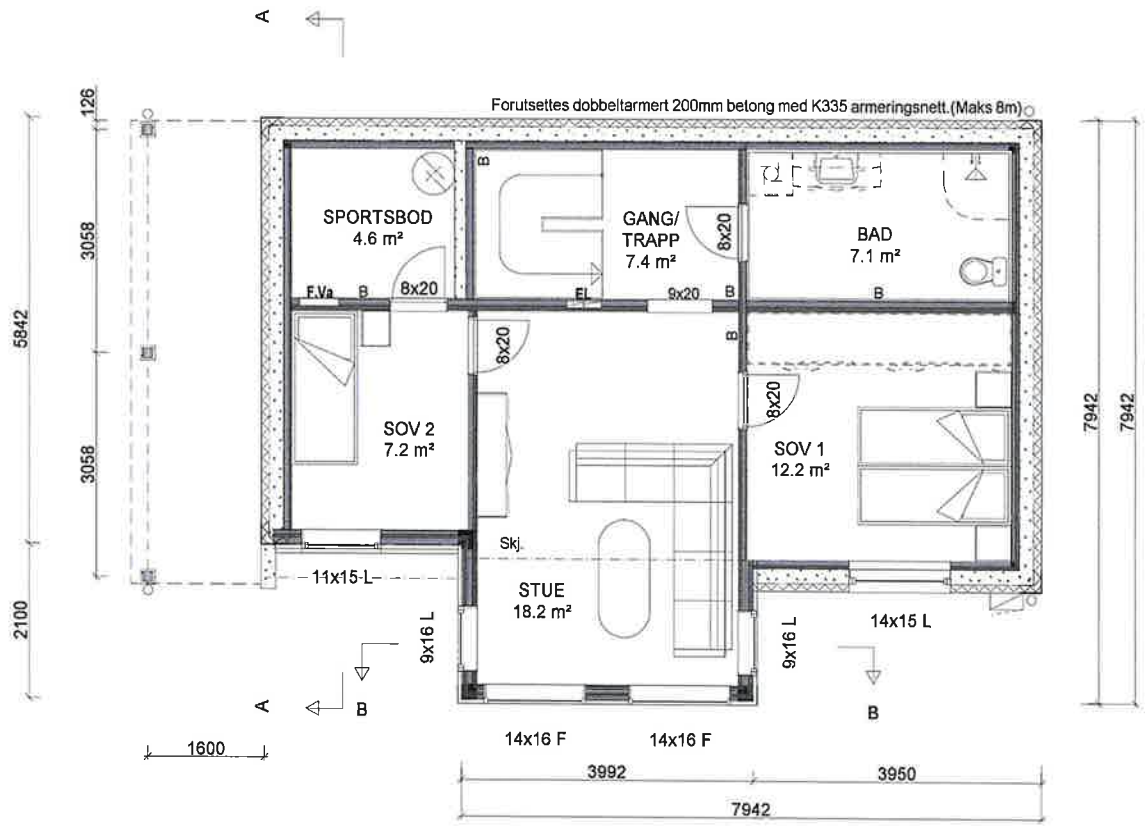
MÅL 1 : 100

Dato 20.12.2022 Sign.RTF

Pnr.: 256010103

Tegnings Nr.
— 502

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn. = Synlig drager
Skj. = Skjult drager



"Karakter"
BLÅHØ mod

PLAN U. etg

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Kari Marie Navarsete

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Byggeplass :
Nerestad, 6856 Sogndal

Gnr: 22
Bnr: 178
Fnr:

MÅL 1 : 100

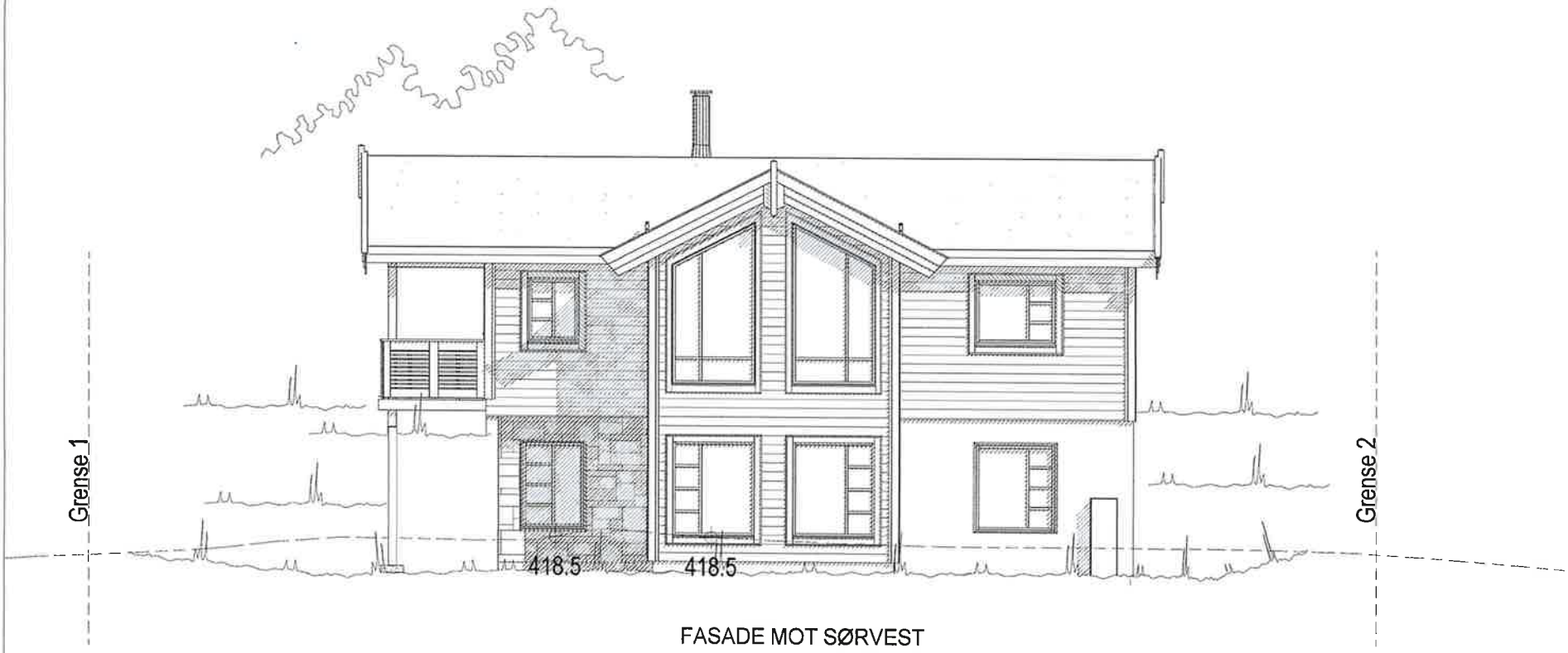
Dato 20.12.2022 Sign.RTF

Pnr.: 256010103

Tegnings Nr.
— 504

Planert terreng

Eksisterende terreng



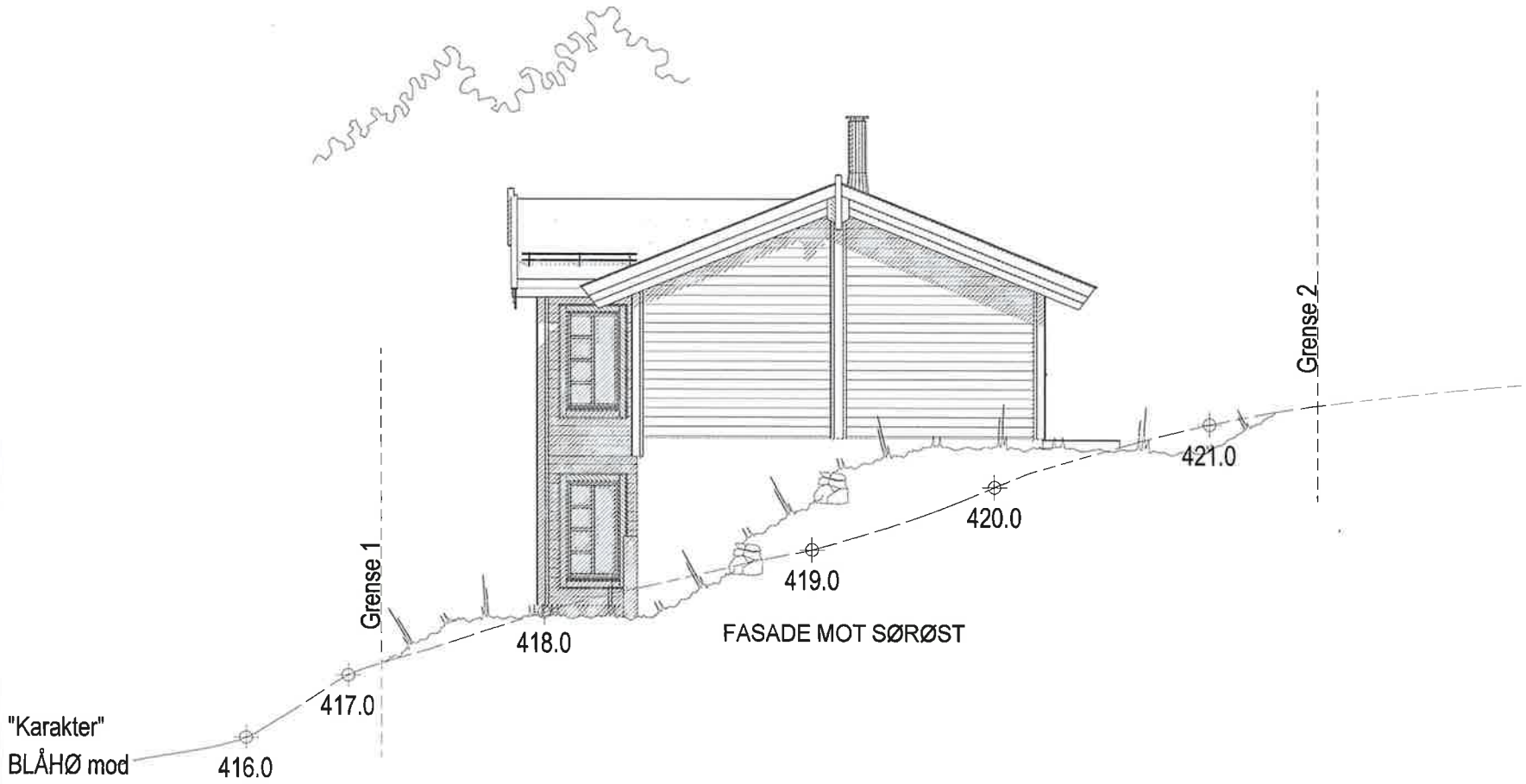
FASADE MOT SØRVEST

"Karakter"
BLÅHØ mod

FASADE 1	Tiltakshaver : Kari Marie Navarsete Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100 Dato 20.12.2022 Sign.RTF
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Nerestad, 6856 Sogndal Gnr: 22 Bnr: 178 Fnr:	Pnr.: 256010103 Tegnings Nr. 505

Planert terreng

Eksisterende terreng



FASADE MOT SØRØST

FASADE 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Kari Marie Navarsete

Byggeplass :
Nerestad, 6856 Sogndal

Gnr: 22
Bnr: 178
Fnr:

MÅL 1 : 100

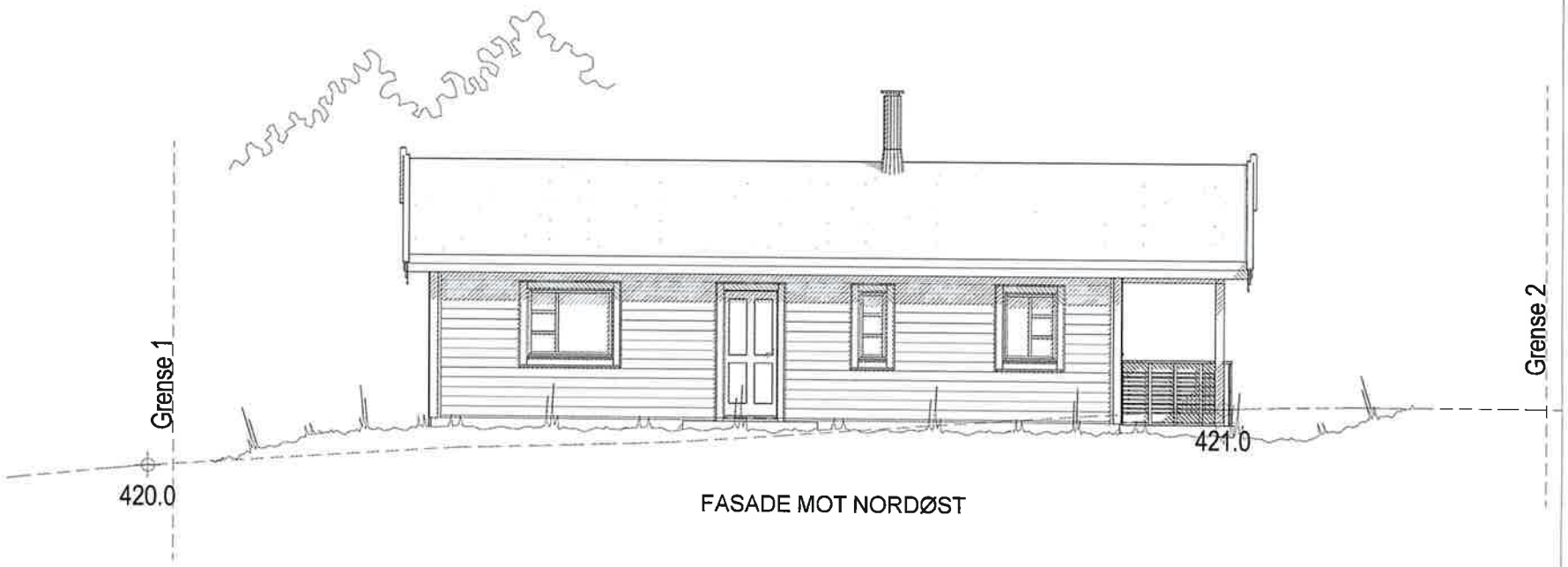
Dato 20.12.2022 Sign.RTF

Pnr.: 256010103

Tegnings Nr.
— 506

Planert terreng

Eksisterende terreng



FASADE MOT NORDØST

"Karakter"

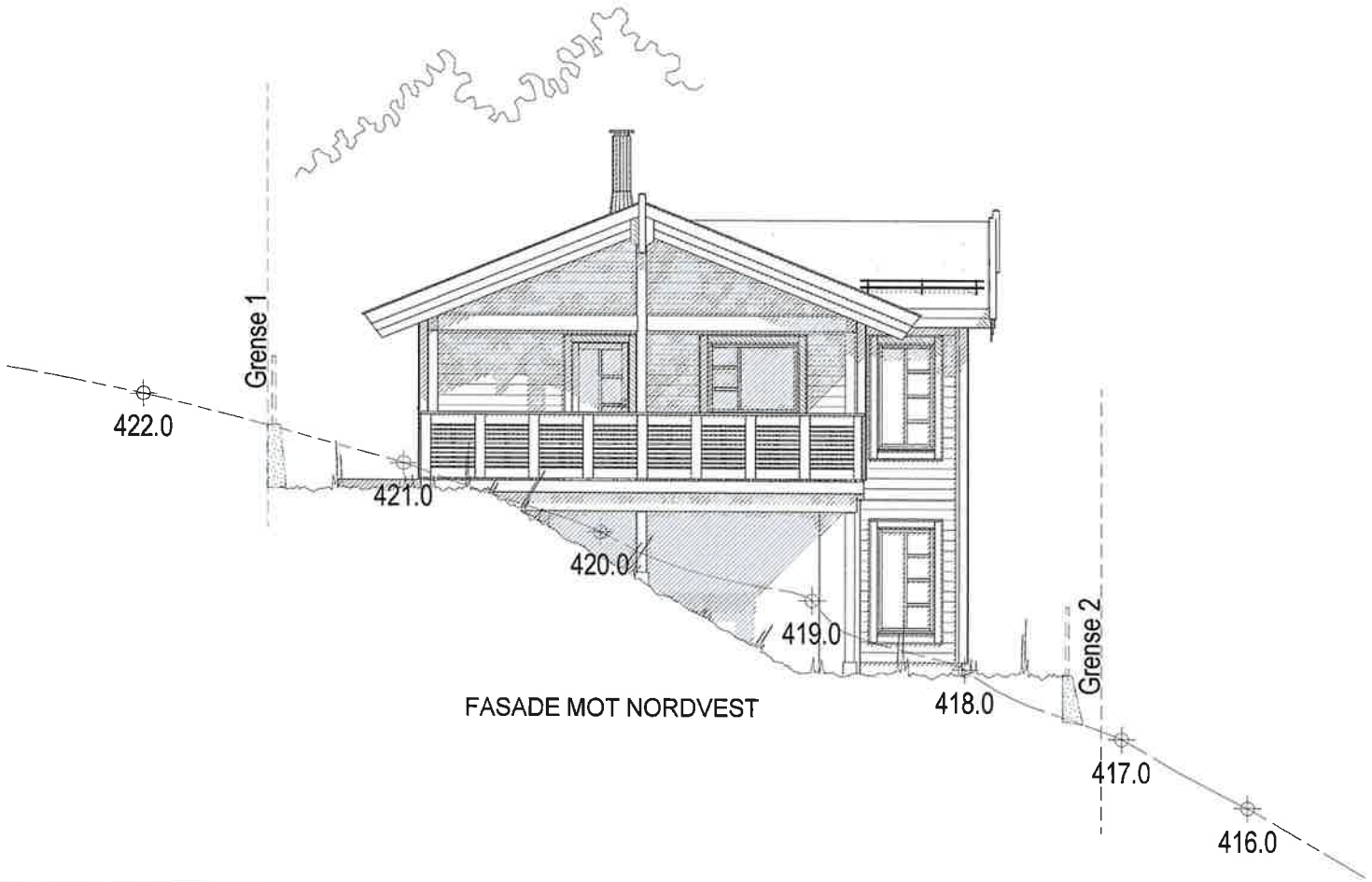
BLÅHØ mod

FASADE 3	Tiltakshaver : Kari Marie Navarsete	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
			Dato 20.12.2022 Sign. RTF
	Byggeplass : Nerestad, 6856 Sogndal	Gnr: 22 Bnr: 178 Fnr:	Pnr.: 256010103
			Tegnings Nr. — 507

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Planert terreng
Eksisterende terreng



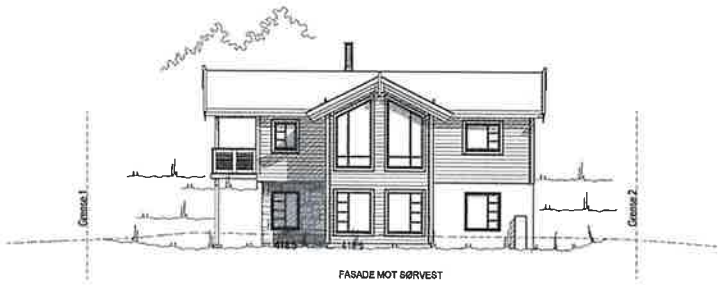
FASADE MOT NORDVEST

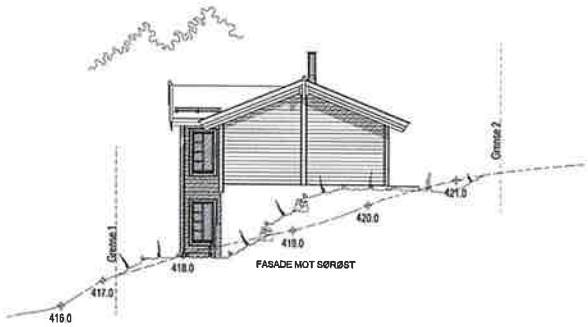
"Karakter"
BLÅHØ mod

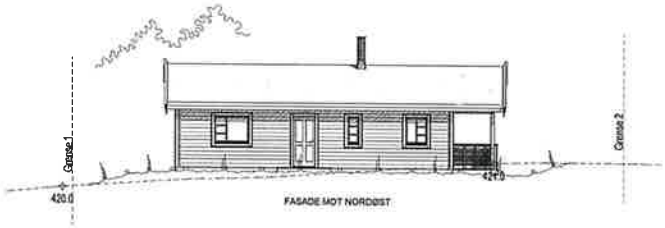
FASADE 4	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Tiltakshaver : Kari Marie Navarsete	Dato 20.12.2022 Sign. RTF
		Pnr.: 256010103
	Byggeplass : Nerestad, 6856 Sogndal Gnr: 22 Bnr: 178 Fnr:	Tegnings Nr. — 508

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Planert terreng
Eksisterende terreng









"Karakter"
BLÅHØ mod

ALLE FASADER	Tiltakshaver : Kari Marie Navarsete	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 200
BoligPartner			Dato 20.12.2022Sign.RTF
			Pnr.:256010103
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Nerestad, 6856 Sogndal	Gnr: 22 Bnr: 178 Fnr:	Tegnings Nr. — 510



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER
- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

	Øst	Nord
1.	393016,645	6799343,498
2.	393015,978	6799340,143
3.	393017,769	6799336,571
4.	393020,857	6799333,761
5.	393026,570	6799336,626
6.	393021,823	6799346,094

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD

Areal tomt = 281,3 m² (se eiendom)
BYA bolig = 86 m²

Maks tillatt BYA = 100m².

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA NORKART.
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Plassering er ikke sjekket mot matrikkelbrev og det forutsettes ytterligere oppmålingsteknisk prosjektering før utsetting av bolig.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan

BoligPartner

Tiltakshaver :
Kari Marie Navarsete

Byggeplass :
Nerestad, 6856 Sogndal

Gnr: 22
Bnr: 178
Fnr:

MÅL 1 : 500(A3)

Dato 21.12.22 Sign. LRD

Pnr.: 256010103

Tegnings Nr.
— 910

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
923714898
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR: 146211
06 FEB 2025
STATENS KARTVERK

AVTALE OM FELLES VASS- OG KLOAKKREINSEANLEGG

1 Partar i avtalen

Denne avtalen er inngått mellom fylgjande grunneigarar:

Kåre Rutlin, [redacted] eigar av gnr 22 bnr 4 i Sogndal
Stedje sokn, org nr 876995972 eigar av gnr 21 bnr 40 og 41 i Sogndal
Kari Marie Navarsete, fnr [redacted] eigar av gnr 22 bnr 178 i Sogndal

2 Bakgrunn for og formål med avtalen

Det vart den 23.06.2016 inngått «Avtale om felles vass- og kloakkreinseanlegg ved Nærestad» mellom Stedje sokn, Kåre Rutlin og Eli Navarsete – sistnemde som eigar av dåverande gnr 22 bnr 1, feste nr 2, i dag gnr 22 bnr 178.

Anlegget er i dag ferdigstilt og tatt i bruk. Gbnr 22/178 er ikkje kopla til anlegget då tomta ikkje er bebygd, men eigedommen har rett til når som helst å utføre slik tilkopling vederlagsfritt.

Anlegget går i hovudsak fram av vedlagt kartskisse.

Partane er samde om at det skal inngåast ein avtale som kan tinglysast og at det er behov for meir utfyllande bestemmelsar enn det som går fram av avtalen frå 2016.

3 Eigedomsrett til anlegget mv

Partane i avtalen er eigarar av anlegget med like store deler kvar.

Dei samme partane er i fellesskap ansvarlege for forsvarleg drift og vedlikehald av anlegget. Naudsynte kostnader i høve dette skal delast likt mellom partane. Dette gjeld og kostnader som fylgje av pålegg frå kommunen eller anna styresmakt. Dersom ein part har hatt slike kostnader, har han krav på å få dei andre partane sin forholdsmessige andel refundert.

Partane forpliktar seg til ikkje å gjennomføre tiltak på eigen eigedom som kan skade anlegget eller gjere det utilgjengeleg, til dømes ved oppføring av bygning.

Dersom det har vore utført naudsynt arbeid på anlegget, skal terrenget stellast til att dersom grunneigaren krev det.

Elles gjeld almenne erstatningsreglar for skade som måtte bli påført anlegget.

Anlegget skal haldast forsikra.

Rolf Arvid Leirdal.
Marta Fimreite Gunnhildur Vordheim
Kåre Rutlin

4 Fråkopling av anlegget

Ingen av partane kan kople seg frå anlegget utan samtykke frå dei andre sameigarane. Dersom ein part likevel gjer det, vil vedkommande framleis vere ansvarleg for vedlikehald mv etter pkt 3. Samtykke til fråkopling kan berre nektast dersom det ligg føre sakleg grunn for dette.

Den som ynskjer å kople seg frå anlegget, skal varsle dei andre sameigarane seinast to månader før det skjer. Vedkommande vil framleis vere ansvarleg for naudsynte kostnader, herunder som fylgjer av pålegg frå kommune mv, som gjeld arbeid utført før fråkoplinga. Vedkommande må åleine dekke alle kostnader med fråkoplinga.

5 Tilkopling til anlegget mv

Partane er samde om at anlegget ikkje har kapasitet for tilknytning av fleire einingar enn dei som er tilknytta anlegget i dag og gnr 22 bnr 178.

Det er såleis ikkje aktuelt å tillate at andre eigedommar får kople seg til anlegget eller at nokon av partane får knytte nye einingar til anlegget.

I den grad ikkje anna går fram av avtalen, gjeld sameigelova sine reglar.

Denne avtalen kan tinglysast som hefte på dei eigedommane som går fram av pkt 1.

Sogndal, den 6. desember 2024

For Stedje Sokn

Marta Fimreite
Marta Fimreite

Sigfred Stenehjem

Guri Høstaker Nordheim
Guri Høstaker Nordheim

Jorunn Furuheim

Kirsti Møller Bruland

Rolv Arvid Leirdal
Rolv Arvid Leirdal

Kirsti Lunde

Jan Helge Løvik

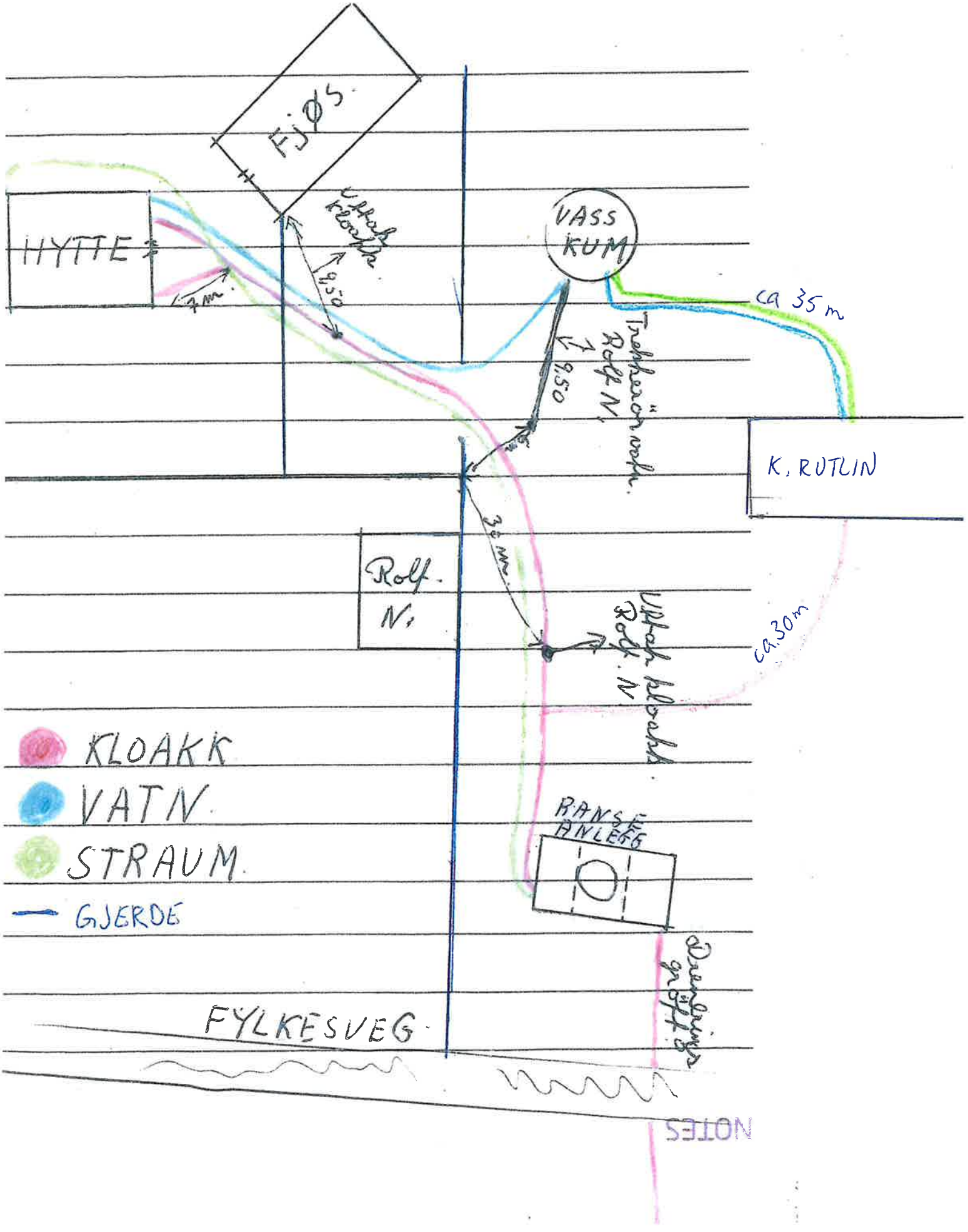
Sogndal, den 12 desember 2024

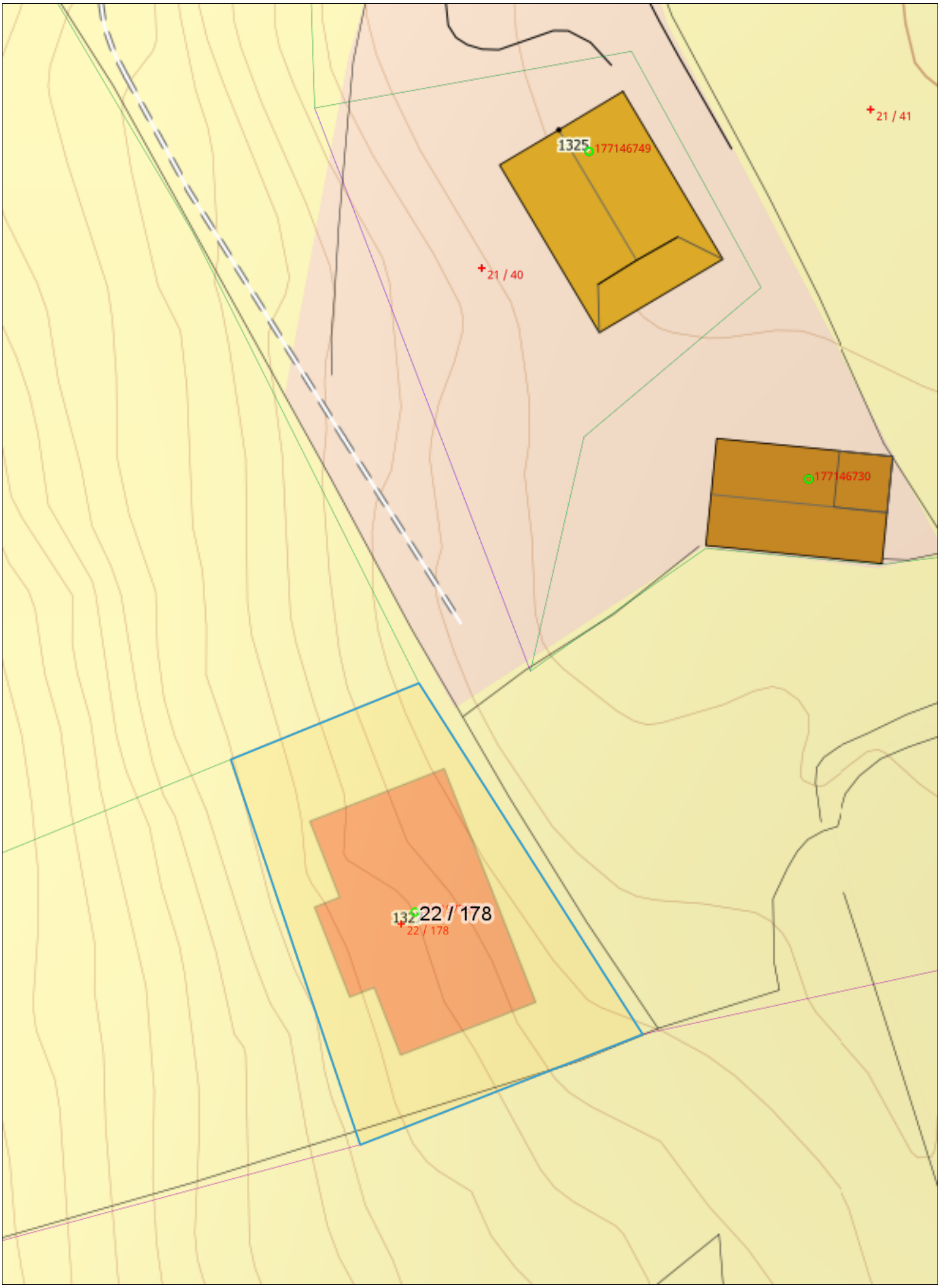
Kari Marie Navarsete
Kari Marie Navarsete

Sogndal, den 12 desember 2024

Kåre Rutlin
Kåre Rutlin

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 146211
06 FEB 2025
STATENS KARTVERK
Randi Fagerlund

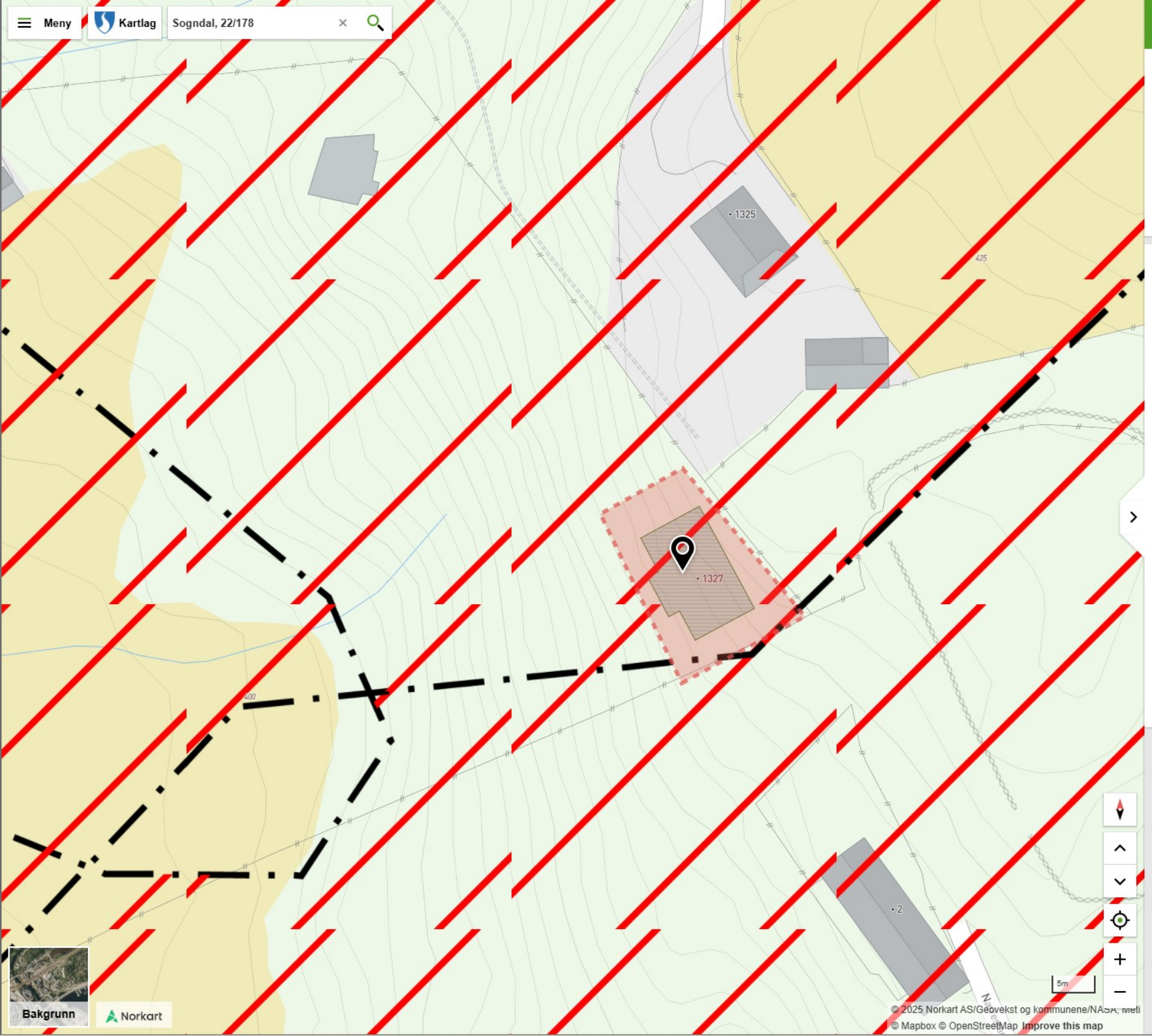

FJØS
HYTTE
4m
Utløp kloakk
9,50
VASS KUM
ca 35 m
Trekkerør volt. Rolf N.
9,50
K. RUTLIN
Rolf. N.
38 m
Utløp kloakk Rolf. N
ca 30m
KLOAKK
VATN
STRAUM
GJERDE
RANSFE ANLEGG
Drenerings grøft
FYLKESVEG



Senterposisjon: 72452.27, 6823958.58
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.04.2025

0 2 4 6 8m

Kartverket



22/178
Sogndal kommune

Koordinat
61,31347°N 7,00209°Ø

Høyde
419 m.o.h

Areal
281 m²

Adresse
Dalavegen 1327

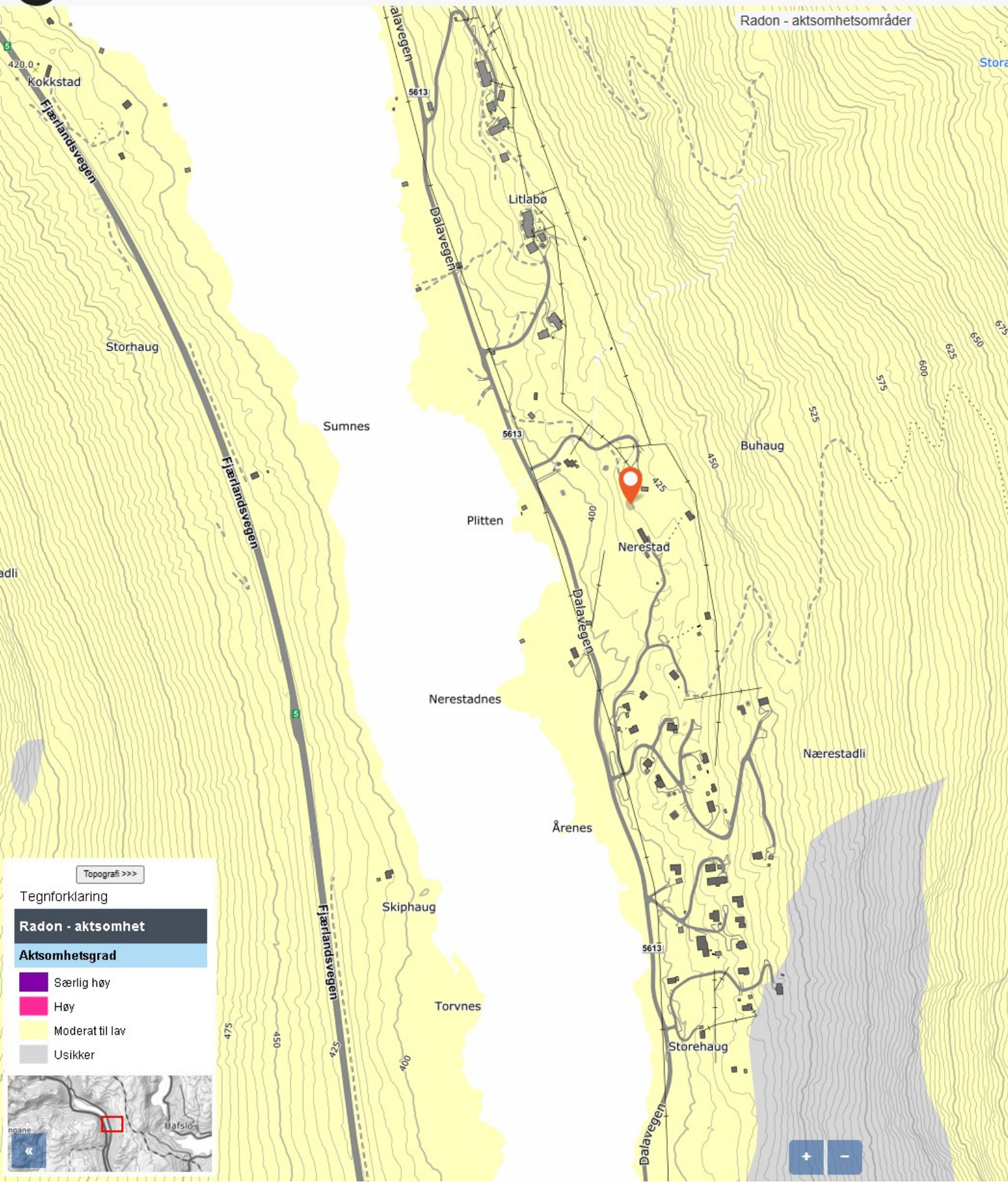
Del eiendom

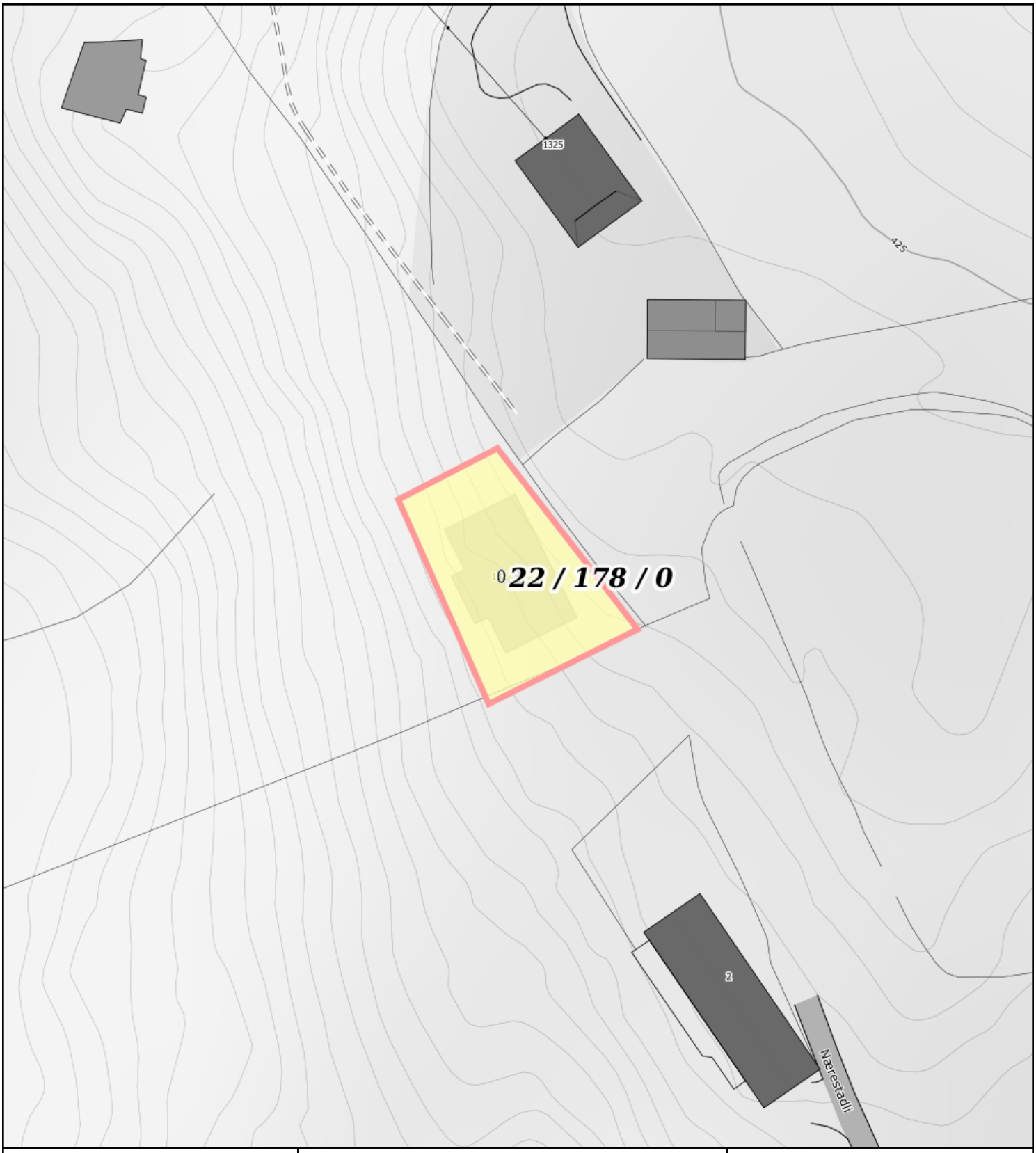
Kartlagsinfo for valgt punkt

- Høyring-Kommuneplan arealdel 2023-2033
- H310 Aktsemdsone snøskred
- H310 Aktsemdsone stein og snøskred
  - Faresone
- H310 Aktsemdsone jord og flaumskred
  - Faresone
- Rodekart
- Godkjente byggetiltak
- Kommuneplan gjeldande
- Bygninger
- Eiendommer
- Adresser

Du kan også skru av/på kartlag her.

Radon aktsomhet





0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.04.2025 17:33
Eiendomsdata verifisert: 11.04.2025 17:32

GÅRDSKART 4640-22/178/0
Tilknyttede grunneiendommer:
22/178/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.3	0.3
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.3	0.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 178 i 4640 SOGNDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.04.2025 kl. 17.29
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.04.2025 kl. 17.28

Adresse(r):

Gateadresse: **Dalavegen 1327**
Gatenr: **1500**
Kommune: **SOGNDAL**
Postkrets: **6857 SOGNDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/912272-1/200 25.08.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 50 000
Omsetningstype: Fritt salg
NAVARSETE KARI MARIE
FØDT: 07.11.1956

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1841/903600-1/53 09.09.1841 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1872/900033-1/53 23.10.1872 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1892/900089-1/53 20.02.1892 **UTSKIFTING**
Rutlinsberget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1903/900036-1/53 26.05.1903 **RETTSBOK**
Høgsterettsdom ang.beiterett på Nærestad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1911/900107-1/53 03.03.1911 **BESTEMMELSE OM VEG**
Prestegårdskloppen-Vassenden
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1918/900110-1/53 10.05.1918 **BESTEMMELSE OM FISKERETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2008/536148-2/200 30.06.2008 ** DIVERSE PÅTEGNING
Fiskretten transportert fra Nils Landmark Lem til eiendom gnr. 22 bnr. 113 i henhold til kjøpekontrakt 03.08.1988 med dokumentnr. 1902.
Tidligere feilaktig rettet til personlig servitutt.
Rettet på nytt etter tingl §18. 15.06.2016 AKB

1927/900170-1/53 07.04.1927 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1928/900128-1/53 15.02.1928 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1945/902922-1/53 30.06.1945 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Årøys høgspentledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1952/990051-1/53 20.11.1952 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Høgspentlinja Kvåle - Sogndalsdalen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2013/75718-2/200 28.01.2013 ** DIVERSE PÅTEGNING
Gjelder ikke for gnr. 46 bnr. 11

1954/1269-2/53 04.12.1954 **JORDSKIFTE**
Grensegangsak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1962/55-1/53 15.01.1962 **BESTEMMELSE OM VEG**
rett til nausttuft
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1966/311-1/53 26.03.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1420 GNR: 22 BNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1420 GNR: 22 BNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1420 GNR: 22 BNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 30 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 30 FNR: 0 SNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1966/1145-1/53 07.10.1966 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1972/2-1/53 04.01.1972 **JORDSKIFTE**
Binesete-Nærestad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1972/1617-1/53 15.09.1972 **JORDSKIFTE**
Binsete-Nærestad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1978/362-2/53 13.02.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1978/1333-1/53 07.06.1978 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1984/1020-1/53 22.03.1984 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1985/421-1/53 14.02.1985 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 132
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1987/1540-1/53 22.06.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 126
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
TIL NAUST I 10 ÅR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1987/1540-3/53 22.06.1987 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 126
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1987/2607-1/53 05.10.1987 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1420 GNR: 22 BNR: 1 FNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1987/3245-1/53 16.12.1987 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 116
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1989/471-2/53 20.02.1989 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 128
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1989/2784-2/53 03.10.1989 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 129
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1990/1929-2/53 20.06.1990 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 130
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/2619-2/53 29.10.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 138.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/2620-2/53 29.10.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 139
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/2651-2/53 01.11.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 140.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/2674-2/53 04.11.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
parkeringsplass og rett til vatn for bnr. 137.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/3010-2/53 02.12.1991 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 133
Bestemmelse om parkeringsplass, veg
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1991/3033-2/53 04.12.1991 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 131
Bestemmelse om parkeringsplass, veg og
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

1992/680-1/53 25.02.1992 **JORDSKIFTE**
Overjordskifte vedk. Hollekvestølen, Fosskamben og
Stedjekamben
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/95418-4/200 04.02.2014 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 169
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/95418-5/200 04.02.2014 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 170
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/95418-6/200 04.02.2014 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 170
Gjelder fortøyning av en båt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/95418-7/200 04.02.2014 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 169
Gjelder fortøyning av en båt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/125896-1/200 13.02.2014 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 168
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2014/125896-2/200 13.02.2014 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 168
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2015/193094-3/200 03.03.2015 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 172
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2015/193094-4/200 03.03.2015 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 172
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2019/1336393-1/200 08.11.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2020/2127447-1/200 19.02.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 174
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2020/2831262-2/200 05.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 175
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2020/2831262-3/200 05.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 175
Rett til fortøyning av båt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2020/2831262-4/200 05.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 175
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2020/2831262-5/200 05.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 175
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2021/136816-1/200 03.02.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 132
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 137
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 138
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2021/314681-1/200 16.03.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 126
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2021/534279-1/200 06.05.2021 21:00 **RETT TIL UTSKILT TOMT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 139
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 140
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2021/534279-2/200 06.05.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 139
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 140
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1

2025/146211-1/200 06.02.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG**

Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/146211-2/200 06.02.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/946654-1/200 03.08.2021 14:00 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 4640 GNR: 22 BNR: 1 FNR: 2
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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 særskilt 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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

03. 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.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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).

05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

06. 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.

07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

09. 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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

Oppdragsnr:	BRUK BLOKKBOKSTAVER

Adresse:

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15 denne dag).
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Se også side 2 pkt. 4.
Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:
- ☐ Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet
- ☐ Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere

Sted, dato:

Navn:	Personnr.:
Navn:	Personnr.:
Adresse:	Tlf. arb.:
Postnr.: Poststed:	Tlf. priv.:
e-post:	Tlf. mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater:

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.meklarhuset.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos Meklarhuset Sogn må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:
- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:
- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer
- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 000**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 100**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 13 300**

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.

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.