



Meklarhuset
Sogn

SOGNDAL

KONGABERGVEGEN 47

Prisant.: 6 975 000,-

Totalt: 7 150 465,-

BRA-I: 171m²

BRA: 197m²



Velkommen til Kongabergvegen 47! Her ventar ei utsikt du aldri blir lei av



Innhaldsrik einebustad på 2 etasjar på Leite like over Sogndal sentrum.



Bustaden er på 2 plan og inneheld mellom anna ei romsleg stove og ei flott hagestove med vakker utsikt.



Einebustaden er oppført i 1973-74 og seinare ombygd og utvida.



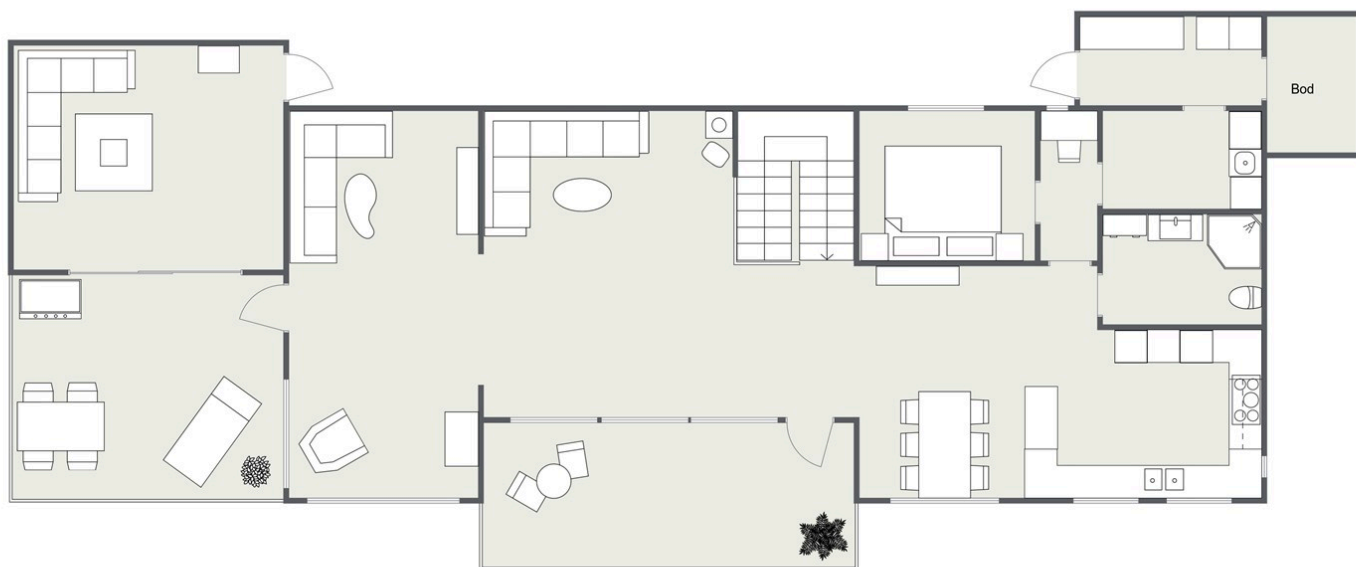
Sogndal sentrum som har dei fleste servicetilbod. Bl.a. Sogningen storsenter med over 50 butikkar. I smågatene nedanfor storsenteret finn du og kafé, restaurant, pub, kulturhus med kino og populære fjordstien der du kan gå frå Loftesnesbrui til Bondeviki.



Bustaden vart også utvida med inngangsparti i 2014. God parkeringsdekning med fast dekke og carport med bod på 20 m². Her er det god plass til fleire bilar



Uteboda ved carporten er oppført med enkel trekonstruksjon som er bygd på plasstøypte fundament som ligg oppå asfaltdekke.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 2D 1.etg.



Lyst og romsleg gangareal som er innreia med rikeleg oppbevaringsplass i praktiske skyvedørsgarderober.



Frå gang er det trapp med eiketrinn opp til 1.etg. Under trappa er det fine oppbevaringsmoglegheiter.



Stova er stor og kjem i opa løysing mot kjøkkenet og har tilkomst ut til to uteplassar. Her er det flott utsikt mot sentrum, fjorden og fjella i kring.



Lun og koseleg stove med peis som skapar god varme og hyggjeleg stemning på kjølege dagar. Som ekstra oppvarmingskjelde er det montert både vedovn og to varmepumper.



I enden av stova finn ein ei koseleg tv-stove med skyvedører i glas som kan lukkast for meir private og skjerma stunder. Bustaden har fiber og balansert ventilasjon i 1. etasje. Praktiske kvalitetar som bidreg til både komfort og trivsel i kvardagen.



Tv-stova har god plass til stor hjørnesofa. Ein perfekt stad for avslapping og hyggjelege filmkveldar med familie og venner.



Her er det god takhøgde og store vindaugsflater som gjev eit luftig og romsleg preg.



Kveldsstemning



Herifrå er det tilkomst ut til altan med flott utsikt og triveleg utestove.



Her sit ein fint og lunt frå tidleg vår til sein haust.



I utestova sit ein skjerma for vær og vind. Perfekt om ein ynskjer å forlengje utesesongen.



Kveldsteming



Utestova gir ein lun og skjerma plass under tak, samstundes som altanen har gode solforhold og plass til både solsenger og etegruppe. Her ligg alt til rette for lange sommardagar og sosiale måltid ute i det fri med flott utsikt rundt seg.



Like ved kjøkkenet er det plass til ei etegruppe.



Den fine utsikta kan også nytast frå middagsbordet.



Kveldsstemning. Her kan ein lage mat og samlast rundt bordet medan ein nyt den fine utsikta året rundt.



Kjøkenet er lyst og innbydende med gode kvaliteter, rikeleg benkeplass og flott utsikt utover bygda og dei vakre fjella rundt.



Kvitervarer er integrerte og består av mikro/steikeovn, steikeovn med damp- og rensefunksjon, oppvaskmaskin og integrert kjøleskåp. Det er også quooker-funksjon i vasskran.



For dei som er glad i å lage mat, er det praktisk med ein større platetopp.



Kjøkkenet har ei praktisk utforming med god lagringsplass og benkeflater til matlaging.



Badet i 1. etg har ei tidlaus innreiking og er utstyrt med baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, spegel med lys og tett dusjkabinett. Det er flis på golv og vegg.



Soverommet i denne etasjen har plass til dobbeltseng og plassbygd garderobeløsning som gir rikeleg med oppbevaringsplass.



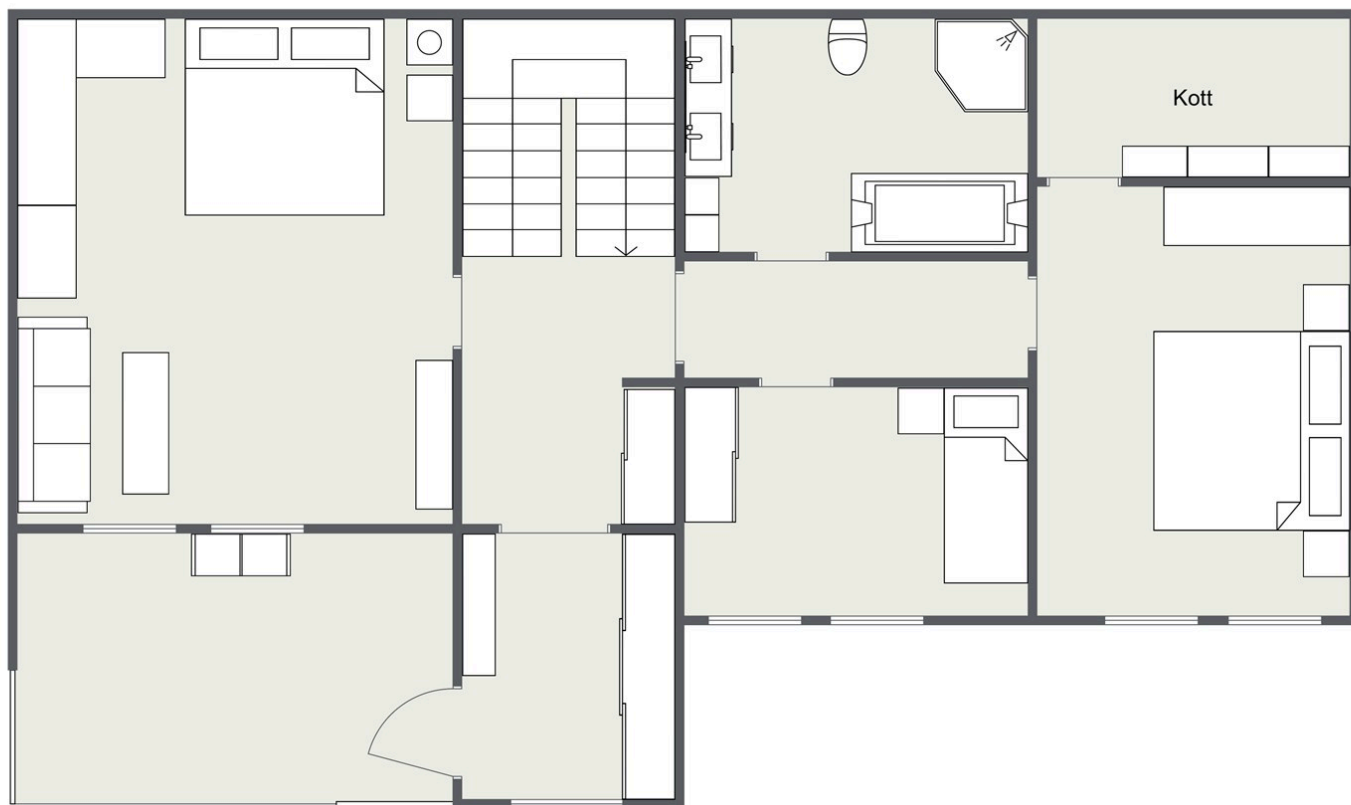
Praktisk med heimekontor! Liten kontorplass like ved soverommet.



Vaskerommet har golvbelegg med oppbrett og avtrekk via balansert ventilasjon. På vegg er det baderomsplater og himlingsplater i taket.



Ved sida av vaskerommet er det eigen inngang frå hagen. Her er det også godt med oppbevaring og moglegheit for ekstra kjøleskåp og frysar plass. Vinskåpet følgjer med i handelen.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 2D Underetg.



Badet i underetasjen er utstyrt med baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett, spegel med lys, tett dusjkabinett og badekar.



Det er nytta flis på golv og vegg.



Soverom 1 i denne etasjen er også innreia med rikeleg oppbevaringsplass.



Soverommet er stort og kan og nyttast som tv-stove. Perfekt ungdomsrom.



Soverom 2



Soverom 3 innreia med praktisk skyvedørsgarderober



Soverom 3



Her i Kongabergvegen 47 ligg alt til rette for gode dagar utandørs med god plass til både sittegruppe og spisebord.



Frå stova er det også tilkomst ut til denne delvis overbygd altan. God plass til fleire sittegrupper.



Tenk å sitte her ute og nyte denne flotte utsikta....perfekt for sosiale samankomstar og lange
sommarkveldar ute



Kveldsstemning med panorama utover sentrum



Fine turmoglegheitar i nærleiken med populære Bjedlastølen (609 moh) Nuken (919 moh) og til utsiktspunktet Skjeggen.



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



Avvik kan førekoma.

Planteikning 3D Underetg.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 3D 1.etg.

Kongabergvegen 47

Innhaldsrik einebustad med panoramautsikt, nyare kjøken og bad, flott hagestove og solrik tomt. Mykje parkering



EIGEDOMSMEKLAR MNEF

Olav Skjeldestad

olav@meklarhuset.no

905 64 525

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr 6 975 000,-
Totalt inkl. omk *	Kr 7 150 465,-
Formuesverdi primærbolig	Kr 1 166 108,- pr. år 2025

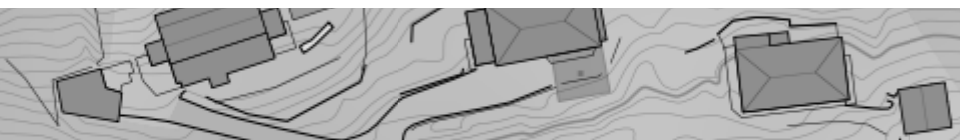
Info formuesverdi

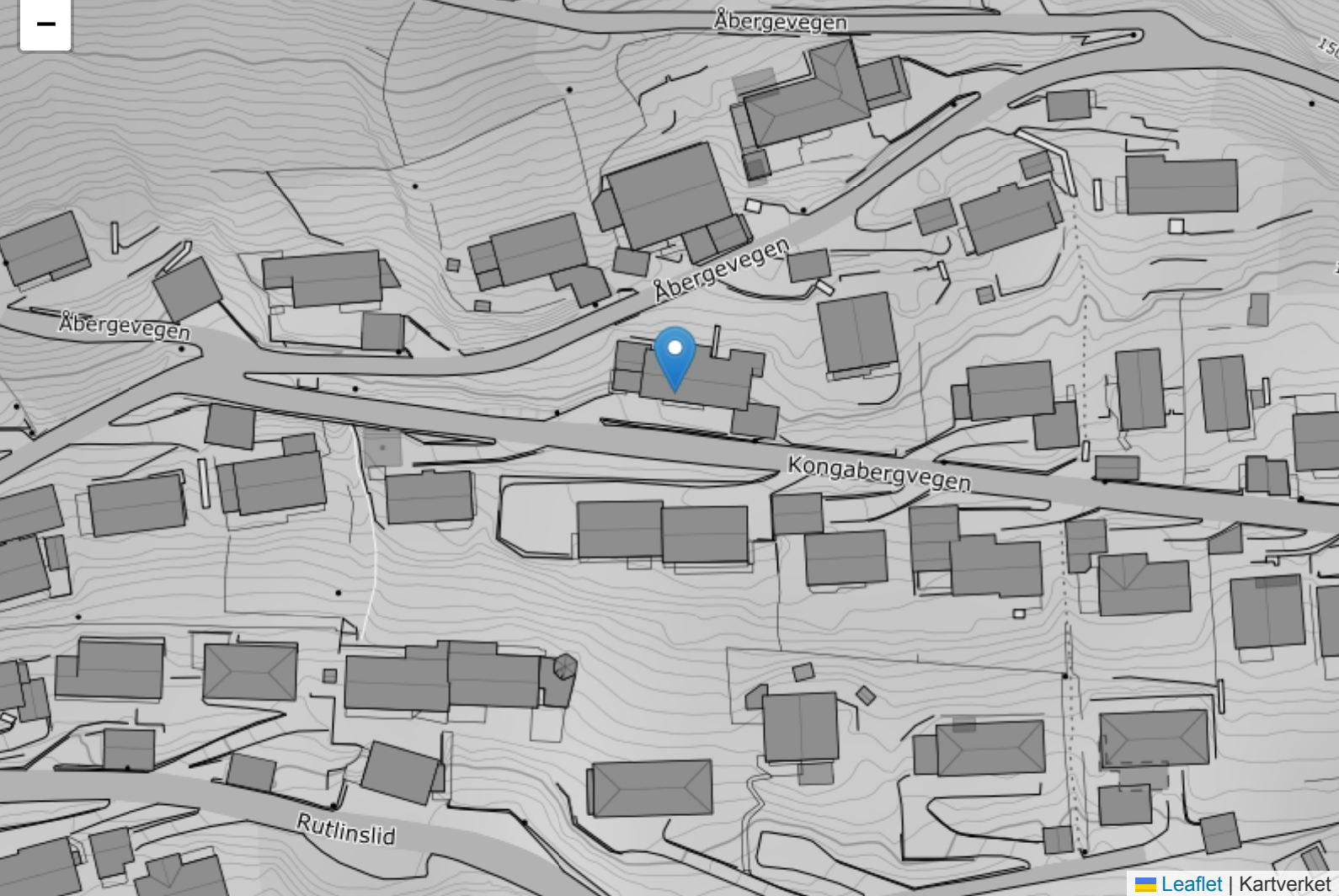
Beløpet for formuesverdi primær er oppgitt av seljar. Meklar har ikkje motteke opplysningar om sekundær formuesverdi. Skatteetaten fastset årleg formuesverdien på bustader i Noreg. Frå og med 2026 blir det teke i bruk ein ny berekningsmodell, som kan føre til at enkelte skatteytarar får høgare bustadverdiar. Formuesverdien for 2026 kan difor vere høgare enn det som er oppgitt.

BRA	197m ²
BRA-I (internt bruksareal)	171m ²
BRA-E (eksternt bruksareal)	8m ²
BRA-B (innglasset balkong)	18m ²
TBA (terrasse-/balkongareal)	35m ²
Rom (Soverom) **	5 (4)
Ant. bad	2
Verditakst	Kr 7 250 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974
Etasje	2
Tomt	938.7m ² (festet)

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

** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.





Fakta om eiendommen

Oppdragsnummer

78-0044/26

Adresse

Kongabergvegen 47
SOGNDAL, 6856

Eiere

Gro Lefstad Drægni
Nils Bjarne Drægni

Gårdsnummer

22

Bruksnummer

67

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areala er henta frå takst utført av autorisert takstmann og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Einebustad:

På delar av arealet i underetasjen er det redusert etasjehøgde.

Innglasa balkong har tilkomst frå altan mot vest.

Bod:

I tillegg til bod er det carport på 20 m².

Enebolig

Bruksareal BRA-I 0 etasje:	77 m ²
-----------------------------------	-------------------

Gang, bad, bod og 3 soverom

Bruksareal BRA-I 1 etasje:	94 m ²
-----------------------------------	-------------------

Stove/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod

Bruksareal BRA-B 1 etasje:	18 m ²
-----------------------------------	-------------------

Åpent areal 1 etasje:	35 m ²
------------------------------	-------------------

Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal BRA-E 1 etasje:	8 m ²
-----------------------------------	------------------

Bod

Beskrivelse av tomt

Tomta er opparbeida med bakkamurar og hageanlegg som er noko tilplanta. God parkeringsdekning med fast dekke.

Kommunale avgifter	Kr 20 329,-
---------------------------	-------------

Kommunale avgifter pr. år	2026
----------------------------------	------

Eiendomsskatt	Kr 12 216,-
----------------------	-------------

Eiendomsskatt år	2026
-------------------------	------

Info vannavgift

Tilkomstveg: Eigedomen har tilkomst via offentleg veg eller gate.

Tilknytning vatn: Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar.

Tilknytning avløp: Eigedomen er tilknytt offentleg avløpsnett via private stikkleidningar.

Private stikkleidningar/-vegar vert vedlikehaldne for eigar si rekning fram til påkoplingspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Velkommen til Kongabergvegen 47! Ein romsleg og innhaldsrik einebustad med attraktiv beliggenheit i Sogndal. Bustaden er på 2 plan og inneheld mellom anna ei romsleg stove og ei flott hagestove med vakker utsikt. Eigedomen er halden godt vedlike og har både nyare kjøken og bad. Her ligg alt til rette for gode kvardagar og trivelege samankomstar med familie og venner.

Kort om bustaden:

- Panoramautsikt over Sogndal og svært gode soltilhøve
- 4 soverom og 2 bad
- Nyare kjøken og bad
- Flott hagestove og fleire uteplassar
- Stor stove med peis og varmepumper
- Carport, utebod og rikeleg med parkering
- God bodplass
- Gangavstand til Campus, skule og barnehage

Passar ikkje annonsert vising? Ta gjerne kontakt med meklar for avtale om privatvising.

Beliggenhet

Einbustaden har ein skikkeleg fin og triveleg plassering i eit bustadområde på Leite like over Sogndal sentrum. Området ligg fritt og fint til med praktfull utsikt og gode soltilhøve. Det er opparbeida gangveggar til sentrum og det er kort gåavstand til leikeplass og Campus med treningssenter, klatresenter, storhall, høgskule og vidaregåande skule.

Det er også kort avstand til 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, kulturhus med kino og populære fjordstien der du kan gå frå Loftesnesbrui til Bondeviki.

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

Det er ca. 15 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.

Innhold

Einbustaden er på 2 etasjar med følgjande innhald:

Under etg:

- Gang, bad, 3 soverom, bod og oppbevaringsmoglegheiter under trapp.

1. Etasje:

- Stove/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod. Terrasse og balkongareal.

Under tilbygd stove er det kryprom.

I tillegg er det carport med bod på 20 m².

Standard

Einebustaden vart oppført i 1973–74 og seinare ombygd og utvida i 1989, med standard og utføring som er representative for byggeåra.

Etter den tid har dagens eigar pussa opp og føreteke utskiftingar i ulike bolkar.

Deler av bygningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

Golv: Parkett, flis, laminat og belegg.

Vegger: Måla, platekledde veggjar og noko panel.

Himling: Himlingsplater.

Underetg;

Etasjen er fint opparbeid med utvida inngangsparti med treplattung og plass til ei sittegruppe.

Vidare inn i bustaden kjem ein til eit lyst og romsleg gangareal som er innreia med rikeleg oppbevaringsplass i praktiske skyvedørgarderobber.

Badet er heilflisa med standard frå utføringstidspunkt. I taket er det himlingsplater. Innreiing består av baderomsmøbel med heildekkande dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Det er også 3 soverom av god storleik der 2 av romma er innreia med mykje gardeobe plass. I tillegg er det bod med lagringsplass.

Frå gang er det trapp opp til 1.etg. Under trappa er det oppbevaringsmoglegheiter.

1.etg.

Etasjen er utvida med eit tilbygg og har derfor godt med plass til innreiing av fleire sittegrupper.

Stova kjem i opa løysing mot kjøkkenet, og har både vedomn og varmpumpe som ekstra oppvarmingskjelder. Dei store vindaugsflatene sørgjer for gode lysforhald og flott utsikt mot sentrum, fjorden og fjella i kring. Frå stova er det også tilkomst ut til altan som har den same flotte utsikta.

I tilbygget er det god takhøgde og store vindaugsflater som gjev eit luftig og romsleg preg. Del av denne stova er tilrettelagt for tv-stove med god plass til romsleg hjørnesofa.

Frå tilbygget er det tilkomst ut til altan med flott utsikt mot bygda og triveleg utestove. I utestova ute sit ein fint og lunt frå tidleg vår til sein haust.

Kjøkkendelen er innreia med kvite ramtre frontar og benkeplate av kompositt. Kvitevarer er integrerte og består av mikro/steikeovn, steikeovn med damp- og rensefunksjon, oppvaskmaskin og integrert kjøleskåp. Det er også quooker-funksjon i vasskran. Kjøkkenet har ei praktisk utforming med god lagringsplass og benkeflater til matlaging.

Det er avtrekk ut til det fri.

Badet har ei tidlaus innreiing og er utstyrt med baderomsmøbel med nedfelt servant, vegghengt toalett, spegel med lys og tett dusjkabinett. Avtrekk er via ventilasjonsanlegg. Det er nytta flis på golv og veggjar, og taket er platekledd.

Vaskerommet har golvbelegg med oppbrett og avtrekk via balansert ventilasjon. På veggjar er det baderomsplater og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med skåpinnredning med nedfeldt vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Praktisk løysing med eigen inngang via vaskerommet. Her er det god oppbevaringsplass med skap og

arbeidsbenk, samt plass til ekstra kjøleskap og frysar. I tillegg finst ein eigen bod som gir ekstra gode lagringsmoglegheiter.

Soverommet har plass til dobbeltseng og plassbygd garderobeløysing som gir rikeleg med oppbevaringsplass.

Tekniske installasjonar:

- Røyropplegg er skifta til røyr i røyr. Arbeidet er gjort i ulike bolkar.
- Avlaup ligg skjult.
- Det er montert balansert ventilasjon i 1. etg. samt avtrekk frå våtrom i under etg. På soverom/kjellarstove (mot vest) er det romventilator, ellers naturleg ventilasjon.
- Standard 300 liter vvb.
- Varmepumpe luft til luft.
- Dels skjult el. anlegg. Halve anlegget vart skifta ut i 2017. Resten er frå oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad:

Materialbeskrivelsar og beskrivelsar av symptom på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhøyrande definisjonar og terminologi. Tilstandsgrad uttrykkjer tilstanden til objektet med utgangspunkt i eit definert referansenivå.

Byggtekniske tilstandssvekkelsar blir nemt også etter denne standarden på følgjande måte: Tilstandsgrad

0: Ingen symptom

Tilstandsgrad 1: Svake symptom

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptom

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptom (også samanbrot og total funksjonssvik

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig – Taktekking:

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på taktekkinga.

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på undertaket.

Det er enkelte knekte takstein.

Nokre steinar er knekte.

- Utvendig – Nedløp og beslag:

Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløysingar.

Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket, men dette var ikkje krav på byggjemeldingstidspunktet.

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Delar av takvatnet vert leia til terreng. Pipehatten er rusta. Overgangen mellom tak og vegg er ikkje fagmessig utført.

- Utvendig – Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller lite lufting i nedre kant av kledninga mot grunnmur.

Det er tett i nedkant av vegg med tanke på lufting. Ved altanen ligg altandekket heilt inn mot kledninga.

- Utvendig – Veggkonstruksjon 1:

Det er avdekt mindre riss i puss. Fundament/mur har plastisolasjon som ikkje er tildekt.

- Utvendig – Takkonstruksjon/loft:

Det er avgrensa/dårleg ventilering av takkonstruksjonen.

Heile takkonstruksjonen er attbygd. Det er ikkje mogleg å vurdere utover alder og observasjonar frå underliggjande etasje.

Tilbygg med sperretak er attbygd, og det er ikkje mogleg å kontrollere luftinga.

- Utvendig – Vindauge:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljar.

Vindauge i murvegg er monterte utan sålebenk i nedkant.

- Utvendig – Balkongar, terrassar og rom under balkongar:

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Usikkert med omsyn til utføringa av overgangen mot vegg i følgje vedlagt tilstandsrapport.

- Innvendig – Overflater:

Det er noko mindre skade i himling på soverom etter lekkasje. Himling i stove/kjøkken har spor etter vegg som er demontert. Nokre generelle bruksmerke og mindre sprekker i overflater må påreknast.

- Innvendig – Etasjeskilje/golv mot grunn:

Det er målt høgdeskilnad på mellom 15–30 mm gjennom heile rommet. Tilstandsgrad 2 vert gitt på bakgrunn av standarden sine krav til godkjende måleavvik.

Det er avvik med omsyn til planleik på 1,5 cm i hovuddelen og 2,3 cm i tilbygd stove.

- 1. Etasje > Bad > Overflater Golv:

Golv er ikkje utført med fall som føreskreve i TEK.

- 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har avgrensa moglegheit for inspeksjon og reingjering.

- 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innreiing:

Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere lekkasje frå innebygd sisterner.

- 1. etasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet manglar tilluftsventilering, til dømes spalte/ventil ved dør.

- 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Våtrommet manglar tilluftsventilering, til dømes spalte/ventil ved dør.

- 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Sluket har avgrensa moglegheit for inspeksjon og reingjering.

- Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har avgrensa moglegheit for inspeksjon og reingjering.

- Underetasje < Bad < Overflater veggjar og himling:

Det er montert el. kontakt som punkterar tettesjikt i våtsona.

- Avløpsrør:

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på innvendige avløpsleidningar.

- Fuktsikring og drenering:

Det manglar, eller det er sannsynleg at det manglar, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjellar/underetasje på grunn av alder.

Meir enn halvparten av forventa levetid på dreneringa er overskriden.

Det er ikkje avdekt utvendig fuktsikring på grunnmuren.

- Grunnmur og fundament:

Det er registrert nokre mindre riss i grunnmuren.

- Terrengforhold:

Det er påvist område på eigedomen med stillestående vatn.

I følgje vedlagt tilstandsrapport er det opplyst at om våren ved smelting renn det vatn i området. Dette kjem ut av bakken og avtek i takt med oppturking i grunn.

På synfaringsdagen var det synleg vatn ved innkøyring som renn ut av gråsteinsmuren. Eigar har opplyst at dette pågår berre ein kort periode om våren ved smelting.

- Utvendige vass- og avløpsleidningar:

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på utvendige avløpsleidningar.

Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på utvendige vassleidningar.

TG3 – Store eller alvorlege avvik:

- Forstøtningsmurar:

Det er påvist større sprekker og/eller skeivheiter i muren.

Det er avdekt setningsskade på bakkemurar, både på betongmur og mur utført i mini-trønderblokk.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte:

- Kryp kjellar:

Det er ikkje tilkomst til delar av kryp kjellaren. Kryp kjellaren er berre vurdert i tilgjengelege delar i følgje vedlagt tilstandsrapport. Kryp kjellar vert rekna som ein risikokonstruksjon som er utsett for fukt- og råteskadar i botnsvill, trebjelkelag og andre tilstøytande konstruksjonar på grunn av fukt frå grunnen og kondensering ved temperaturforskjellar. Sjølv om det ikkje er avdekt teikn til skadar, betyr ikkje dette nødvendigvis at det ikkje ligg føre skadar i eller i samband med kryp kjellaren.

Det er ikkje tilkomst til krypkjellaren, og han er ikkje undersøkt innvendig. Kryprommet er ventilert, og det er teke bilete via ventil.

- 1. etasje > Bad > Tilgrensande konstruksjonar våtrom:

På grunn av bygningsmessige hindringar er det ikkje fysisk mogleg å utføre holtaking i vegg bak våtsone.

- 1. etasje > Vaskerom > Tilgrensande konstruksjonar våtrom:

På grunn av bygningsmessige hindringar er det ikkje fysisk mogleg å utføre holtaking i vegg bak våtsone.

- Underetasje > Bad > Tilgrensande konstruksjonar våtrom:

På grunn av bygningsmessige hindringar er det ikkje fysisk mogleg å utføre holtaking i vegg bak våtsone.

Forhald som openbart kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:

- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

- Det manglar rekkverk/anna sikring på forstøtningsmurar der dette er kravd etter dagens krav.

Moderniseringar og påkostningar

1989: Tilbygg: Utviding av stove og bodareal i 1. etg. samt ombygging under etg.

2012: Tilbygg: Tilbygd utestove og terasse

2014: Tilbygg: Utvida inngangspartiet.

2017: Ombygging: Nytt kjøkken, skifta golv i stove og ny vedovn.

2018: Modernisering: Vaskerom

Adkomst

Eigedomen har tilkomst via offentleg gate.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.

- 2 varmepumper luft til luft.

- Vedovn i stova.

Hvitevarer

Kvitevarer som følgjer med i salet er:

Kombi mikro/steikeovn, steikeovn med damp- og rensefunksjon, oppvaskmaskin og integrert kjøleskåp.

Det er også quooker-funksjon i kran.

Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet følgjer ikkje med i salet.

Parkering

Parkering for 1 bil i carport og på eige tun.

TV/Internett/Bredbånd

Bustaden har innlagt fiber.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:

- Straumforbruk: Ca 27 900 kWh i 2025
- Husforsikring: Kr 9 500,- pr år
- Fiber: Kr 583,- pr mnd

Utgiftene er basert på noverande eigars forbruk og vil derfor variere ut frå abonnement og avtale ein har.

Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter

bl.anna.

Byggemåte

Einebustad:

Bygningen er truleg fundamentert på ei kantforsterka betongplate. Det ligg ikkje føre detaljert kunnskap om byggegrunnen i følgje vedlagt tilstandsrapport.

Grunnmuren består av betong og leca. Det er registrert nokre mindre riss i grunnmuren.

Bak huset er det bakkamur i mini trøndereblokk. På nedsida er det betongmurar og natursteinsmur på delar.

Dreneringa er utført etter standard frå byggeåret.

Ytterveggane på den opphavlege delen er oppførte i 10 cm bindingsverk, medan tilbygget har 15 cm bindingsverk. Kledninga består hovudsakleg av ståande trepanel med utvendig vindtetting og utlekting, samt eit mindre parti med liggjande kledning. Delar av ytterveggen er i pussa mur/betong.

Taket har tekking av betongstein. Hovudbygget har prefabrikkert takkonstruksjon, medan tilbygget har sperretakskonstruksjon. Taket over stova i tilbygget er lukka og attbygd.

Bustaden har elementpipe med vedomn i stove.

Takrenner, nedløp og beslag er frå byggeåret.

Etasjeskiljet over underetasjen er i trebjelkelag.

I underetg. er det golv på grunn. Noko av golv er oppfora. Det er registrert avvik i høve planheit på 1 cm.

Vindauga er tolags glas i måla trekarmer og er av varierende alder. Nokre vindauge, mellom anna dei store i stova, er frå byggeåret, medan andre er skifta ut i samband med ombygging. Ytterdørene er av standard type for alderen.

Eigedomen har tilbygd altan i front og ved gavlen mot vest. I tillegg er det utvendige tretrapper som er utførte utan rekkverk.

Utebod:

Enkel trekonstruksjon som er bygd på plasstøypete fundament som ligg oppå asfaltdekke.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i eigenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

- Vatn
- Avløp
- Feiing kvart 2 år og tilsyn
- Eigedomsskatt
- Renovasjon
- Festeavgift

Totalt kr 32 545,-

Polisenummer

905810

Overtakelse

Overtaking etter avtale.

Ferdigattest

Sogndal kommune opplyser at det ikkje føreligg mellombels bruksløyve eller ferdigattest for einebustaden i deira arkiv.

Det føreligg løyve til oppføring av overbygd uteplass datert 01.06.2011, og byggeløyve for mindre utvinding av bustad datert 16.07.2014 frå Sogndal kommune.

Vei, vann og avløp

Tilkomstveg: Eigedomen har tilkomst via offentleg veg eller gate.

Tilknyting vatn: Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar.

Tilknyting avløp: Eigedomen er tilknytt offentleg avløpsnett via private stikkleidningar.

Private stikkleidningar/-vegar vert vedlikehaldne for eigar si rekning fram til påkoplingspunktet.

Adgang for utleie

Bustaden kan leigast ut i sin heilheit. Bustaden er i matrikkelen registrert med éi bueining.

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen er uregulert, men ligg i området som er avsett til bustadføremål i kommunens arealdelsplan frå 2013- 2023.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eighedom er det tinglyst følgjande heftingar og rettar som følgjer eighedom sitt matrikkelnummer ved overskøyting til ny heimelshavar::

Heftelser i eiendomsrett:

04.06.1973 - Dokumentnr: 1973/1175-3/53 - Festekontrakt - vilkår

GJELDER FRAMFESTE

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 363

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020- Dokumentnr. 845200

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1420 Gnr:22 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

Pant

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

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

2032

Innbo og løsøre

Liste over lausøyre og tilbehør følgjer vedlagt i salsoppgåva. Denne gir en oversikt over lausøyre som skal følgje bustaden dersom dette var i bustaden ved vising og anna ikkje er avtalt eller framkjem av salsoppgåva.

Seljar opplyser at vinskåp plassert i inngang ved vaskerom i 1.etg. følgjer med i salet.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, meglet frem av Söderberg & Partners. Dersom handelen gjelder småbruk er boligselgerforsikring begrenset til å gjelde kun bolig/ kårbolig/ våningshus med tilhørende garasje. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes insekter. Krav/erstatning under kr 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 måneder fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring

Meklarhuset Sogn AS formidler 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

Totalt meklarvederlag kr. (Kr.89 540) I tillegg betalar seljar direkte utlegg. Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er avtalte utlegg samt utgifter til foto

Diverse

Einebustad:

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men dei samsvarer ikkje med dagens bruk.

Bygningen er noko ombygd innvendig (kjøkken og soverom har bytta plass). Arbeid med tilbygg er omsøkt.

Bod:

Det finst ikkje teikningar av bod/carport.

Info strømbruk

Det er inngått avtale om Norgespris på straum. Noregspris er knytt til målepunktet, og kjøpar overtek avtalen. Avtalen vart tinga 27.03.2026 og har bindingstid til og med 31.12.2026.

Omkostninger kjøper

Omk. kjøper beskrivelse

6 975 000,- (Prisantydning)

Kostnader

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,- (Tingly.gebyr pantedokument)

174 375,- (Dokumentavgift (forutsatt at salgssum: kr 6 975 000,-))

175 465,- (Kostnader totalt)

7 150 465,-

NB: Reknestykket forutset at det kun tinglysast eitt pantedokument og at eigedomen vert seld til prisantydning.

Radonmåling

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

Bygningen er oppført utan radonsikring.

Det føreligg ikkje Radonmåling på bustaden. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bustaden vart kjøpt i 2007.

Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, berre av faglært.

Firmanamn: Trygve Espeland AS

Skildring: Arbeidet er utført.

2.1. Vart tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornya?

Ja. Bytta.

6. Kjenner du til om det er/har vore utettleikar i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Skildring: Takhatt, men denne er bytt.

11. Kjenner du til om det er/har vore utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjonar (t.d. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, berre av faglært.

Firmanamn: Josvanger AS

Skildring: Alt arbeid er utført.

11.1. Ligg det føre samsvarserklæring (i samsvar med forskrift om elektriske lågspenningsanlegg)?

Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjonar (t.d. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Skildring: El-sjekk er utført.

13. Har du ladeanlegg/ladestasjon for elbil i dag?

Ja.

Skildring: Det er montert.

16. Kjenner du til om det har vore utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, berre av faglært.

Firmanamn: Nordbohus

Skildring: Påbygg av utedøve.

19. Kjenner du til forslag eller vedtekne reguleringsplanar, andre planar, nabovarsel eller offentlege vedtak som kan medføre endringar i bruken av eigedomen eller omgjevnadene rundt?

Ja.

Skildring: Nabovarsel frå nabo i 56 om ny garasje.

Betalingsbetingelser

Med mindre anna er avtalt, vert det føresett at kjøpesum inkludert omkostningar er innbetalt og disponibel på klientkontoen til meklarføretaket – samt at pantedokument knytt til eventuelt lån er disponibelt hos meklar seinast to dagar før overtaking.

Sentrale lover

Avtaleforholdet mellom partene reguleres av avhendingslova (LO3.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eigedom).

Kjøpar vert gjort oppmerksom på at seljar tek forbehold 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. Ansvar 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 pliktar etter lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering å rapportere mistenkjelege pengeoverføringar.

Personopplysningsloven

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

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

Olav Skjeldestad

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 bygningssakkyndig 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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongabergvegen 47, 6856 SOGNDAL



SOGNDAL kommune



gnr. 22, bnr. 67, fnr. 12

Markedsverdi

7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 18920-1440

Eiendomsverdi ref nr: QX1266

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Aslak Randmo

Uavhengig Takstingeniør

asrandmo@online.no

971 60 936



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eignedomen er det oppført einebustad bygt i 1973-74, denne vart ombygd og utvida i 1989 med standard og utførelse frå byggjeår. Etter den tid har dagens eigar pussa opp og føreteke utskiftingar i ulike bolkar.

Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongstein med standard frå byggjeår. Tekkinga har noko slitasje og noko mindre skade. Fargebelegget er slite og er dels fekkslite på del av overflata, nokre steinar er sprukne. Ytterveggar er utført 10 cm bindingsverk, tilbygg 15 cm. Utv. vindtetting, utlekting og ståande kledning, liggjande kledning på eit mindre parti.

På hovedbygget er det prefabriert takkonstruksjon. Tilbygg har sperretak konstruksjon. Tak over tilbygg i stove er lukka/attbygd. 2 lags vindauge i måla trekarm. Vindauge av varierende alder. Nokre vindauge er frå byggjeår, (store vindauge i stove). Ellers er vindauge skifta i ulike omgangar i samband med ombygging. Standard ytterdørar med normal elding og slitasje i høve alder. Det er tilbygd altan i front og ved gavl mot vest. Det er ikkje tilkomst for kontroll av membran på altan. Utv. tretrapper er utført utan rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På golv er det parkett, flis, laminat, belegg. Platekledde veggjar og noko panel. Overflater er måla. Himlingsplater i himling. Over under etg. ligg det trebjelkelag. I under etg. er det golv på grunn. Noko av golv er oppfora. Det er reg avvik i høve planheit på 1 cm. Elementpipe med vedovn i stove. Det er målt 11% fukt i treverk på innkledd vegg. Eigar demonstrerte veggplata under synfaringa, derfor er det ikkje bora hol. Under tilbygd stove er det kryprom. Måla trapp med eike trinn, tett utflring. Noko mindre knirk i trapp. Måla fyllingsdørar av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg
Baderom er heilflisa.
Veggar er heilflisa. Himling er platekledd.
Tilnerma flatt golv med oppkant ved dør som kompenserte tiltak. Ein har ikkje fått dokumentasjon på utføring av membranarbeidet. Sluk er plassert under dusjkabinett med begrensa tilkomst. Det er synleg slukmansjett i sluket. Det er montert baderomsmøbel med heildekkande vask, vegghengt toalett og tett dusjkabinett. Avtrekk via ventilasjonsanlegg. Våtsone ligg mot yttervegg og anna våtsone.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på golv og baderomsplater på vegg. Badeomsplater på vegg og himlingsplater. Golvbelegg med oppbrett. Standard belegg som membran. Skåpinnredning med nedfeldt vask, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon. Våtsone ligg mot yttervegg.

Bad u.etg.

Heilflisa baderom med standard frå utføringstidspunkt. Heilflisa vegg og himlingsplater. Golv er utført me fall til sluk. Det er synleg membran ved sluk. Baderomsmøbel med heildekkande dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Avtrekk via ventilasjonsanlegg. Det er lecavegg bak dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med kvite ramtre frontar. Benkeplate i kompositt. Avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røyropplegg er skifta til røyr i røyr. Arbeidet er gjort i ulike bolkar. Avlaup ligg skjult. Det er montert balansert ventilasjon i 1. etg. samt avtrekk frå våtrom i under etg. På soverom/kjellarstove (mot vest) er det romventilator, ellers naturleg ventilasjon. Standard 300 liter vvb. Varmepumpe luft til luft. Dels skjult el. anlegg med standard frå utføringstidspunkt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn. Drenering med standard frå byggjeår. Ein har ikkje detaljert info om utføringa. Antatt kantforsterka betongplate med grunnmur i betong og leca. Bak huset er det bakkamur i mini trøndereblokk. På nedsida er det betongmurar. Utv. VA anlegg ligg skjult.

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

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført utan radonsikring. Det er ikkje rekkverk på bakkamur i tunet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	7 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er noko ombygd innvendig, (kjøkken og soverom har bytta plass). Arbeid med tilbygg er omsøkt.

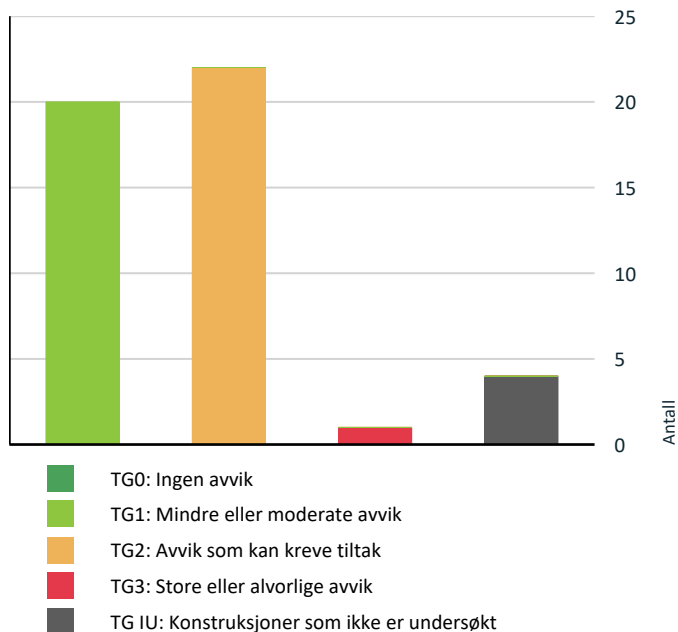
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje teikning på bod/carport.

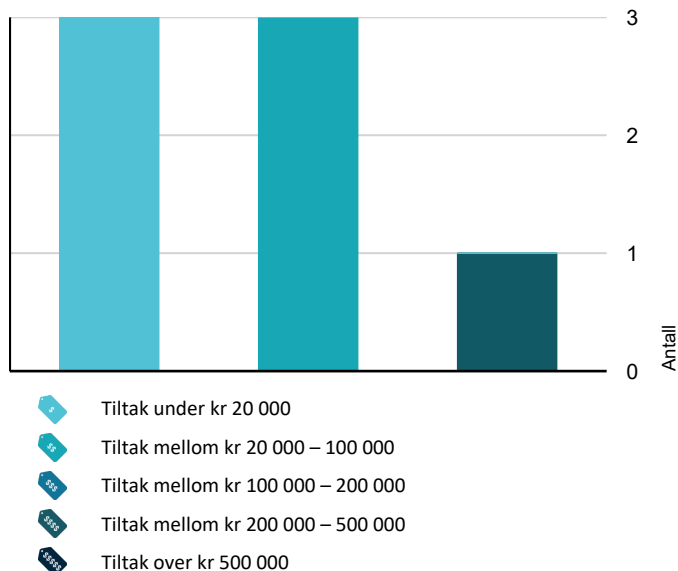
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Faste tekstfelt er skrivne på bokmål ellers er rapporten skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Under etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon - 1

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
HENTA FRÅ MATRIKkel

Standard

Bygningen har tidstypisk standard frå oppføringstidspunkt

Vedlikehold

Det er jevnleg gjort vedlikehald og oppgraderingar.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Utviding av stove og bodareal i 1. etg. samt ombygging under etg.
2012	Tilbygg	Tilbygd uestove og terasse
2014	Tilbygg	Utvida inngangspartiet.
2017	Ombygging	Nytt kjøkken, skifta golv i stove og ny vedovn.
2018	Modernisering	Vaskerom

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av betongstein med standard frå byggeår. Tekkinga har noko slitasje og noko mindre skade. Fargebelegget er slite og er dels fekkslite på del av overflata, nokre steinar er sprukne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Nokre steinar som er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Takstein som er knekt må skiftast. Tidspunkt for skifte av tekking nærmar seg. (kostnad er ikkje vurdert).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Døme på knekt stein



Døme på knekt stein



Generell slitsje på overflata

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Del av takvatn vert leia til terreng. Pipehatt er rusta. Overgang tak-vegg er ikkje fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvatn bør leiast vekk frå bygningen. Pipehatt har ein del rustskade, skifting nærmar seg. Overgang tak-vegg bør sikrast med fullgod beslag løysing. Det vil vera naturleg å vurdere dette i samband med evt. skifta av taktekke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Del av takvatn vert leia til terreng



Rusta pipetekking/takhatt.



Overgang tak-vegg er utført utan fullgod beslag løysing.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar er utført 10 cm bindingsverk, tilbygg 15 cm. Utv. vindtetting, utlekting og ståande kledning, liggjande kledning på eit mindre parti.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er tett i nedkant på vegg mtp lufting. Ved altan ligg altandekke helt inn mot kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Må sikra god lufting i nedlkant på vegg. Sikra avstand ved altandekke.



Ikkje kalring mellom altandekka og veggkledning.



Lufting i nedkant er dels tetta.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Pussa yttervegg i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avdekket mindre riss i puss. Fundament/mur har plastisolasjon som ikkje er tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dekket til plastisolasjon. Ein må fylja med på riss om dei endrar seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Døme på mindre riss.

Tilstandsrapport



Plastisolasjon som ikkje er innpusa.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

På hovedbygget er det prefabriert takkonstruksjon. Tilbygg har sperretak konstruksjon. Tak over tilbygg i stove er lukka/attbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilbygg med sperretak er attbygd, ikkje mogleg å sjekka lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sjekka om det føreligg dokumentasjon på utføringa.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2 lags vindaug i måla trekarm. Vindaug av varierende alder. Nokre vindaug er frå byggjeår, (store vindaug i stove). Ellers er vindaug skifta i ulike omgangar i samband med ombygging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindaug i murvegg er montert utan solebenk i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ein må sikra god tetting mot karm. Karm som vert montert ned mot murverk er utsett for fuktopptrekk med påfyljande roteskde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduskarm er montert utan solebenk i nedkant.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Standard ytterdør med normal elding og slitasje i høve alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er tilbygd altan i front og ved gavl mot vest. Det er ikkje tilkomst for kontroll av membran på altan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Usikkert ang. utføring overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking bør sjekkast.



Usikkert ang. utføring på beslag/teking.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utv. tretrapper er utført utan rekkverk.

Tilstandsrapport



Rekkverk/håndløpar er ikkje montert



Rekkverk berre på ei side.



Rekkverk/håndløpar er ikkje montert

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På golv er det parkett, flis, laminat, belegg.
Platekledde veggjar og noko panel. Overflater er måla.
Himlingsplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noko mindre skade i himling på soverom etter lekkasje. Himling i stove/kjøkken har spor etter vegg som er demontert. Noko generelle bruksmerke og mindre sprekker i overflater må påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er vurdert som kosmetisk.

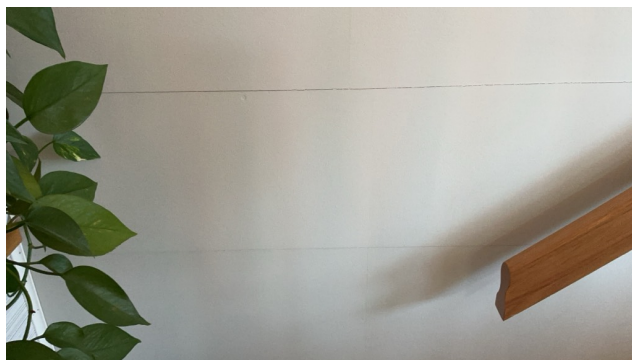
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Døme på overflate



Døme på overflate



Riss i overflate i overgang mellom to plater



Mindre skade i himling etter tidl. lekkasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Over under etg. ligg det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik i høve planheit på 1,5 cm i hoveddelen og 2.3 cm i tilbygd stove.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Evt. oppretting vil vera naturleg å vurdere i samband med anna arbeid.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

I under etg. er det golv på grunn. Noko av golv er oppfora. Det er reg avvik i høve planheit på 1 cm.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn i stove.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt 11% fukt i treverk på innkledd vegg. Eigar demonstrerte veggplata under synfaringa, derfor er det ikkje bora hol.



! TG 1U Krypkjeller

Beskrivelse

Under tilbygd stove er det kryprom.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikkje tilkosmt til kryprom. Kryprommet er ventilert, det er teke foto via ventil.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Måla trapp med eike trinn, tett utfllring. Noko mindre knirk i trapp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Måla fyllingsdører av varierende alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom er heilflisa.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



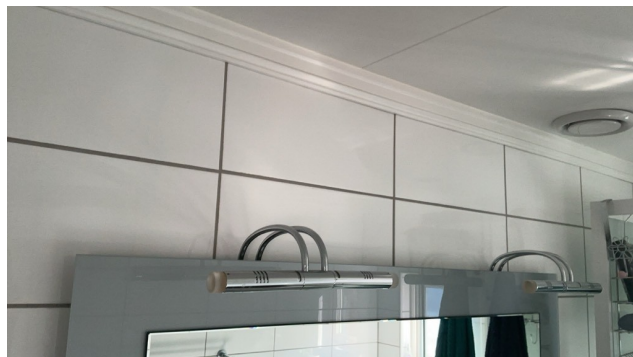
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggar er heilflisa. Himling er platekledd.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilnerma flatt gulv med oppkant ved dør som kompenserte tiltak.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

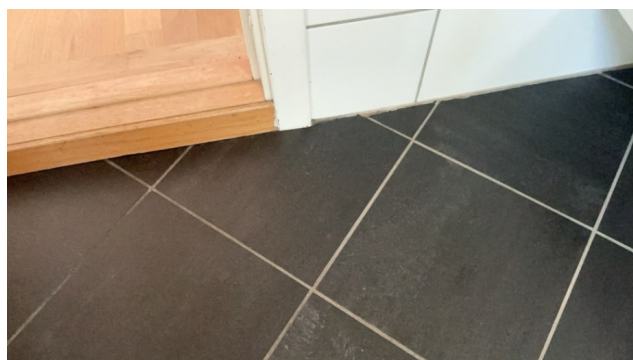
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er ikke utført med fall som foreskrevet i TEK.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ein har ikkje fått dokumentasjon på utføring av membranarbeidet. Sluk er plassert under dusjkabinett med begrensa tilkomst. Det er synleg slukmansjett i sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsmøbel med heildekkande vask, vegghengt toalett og tett dusjkabinett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Må sjekka med utførande røyrleggjar om det er innvendig lekkasjesikring.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Standard terskel utan luftespalte.



Standard terskel utan luftespalte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone ligg mot yttervegg og anna våtsone.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på golv og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badeomsplater på vegg og himlingsplater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Golvbelegg med oppbrett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Belegg på golv.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Standard belegg som membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skåpinnredning med nedfeldt vask, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Standard terskel utan luftespalte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone ligg mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDER ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Heilflisa baderom med standard frå utføringstidspunkt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDER ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Heilflisa vegg og himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert el. kontakt som punkterar tettesjikt i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeid med endring vil bli omfattande, det vil vera naturleg å vurdere tiltak i samband med anna arbeid.



UNDER ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Golv er utført me fall til sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDER ETG. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synleg membran ved sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluk ligg under dusjkabinett med noko krevjande tilkomst.

Tilstandsrapport



UNDER ETG. > BAD

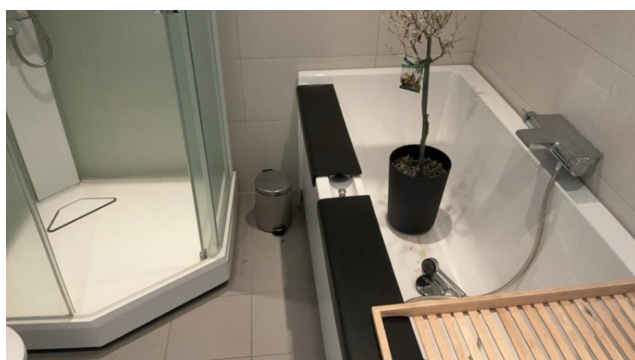
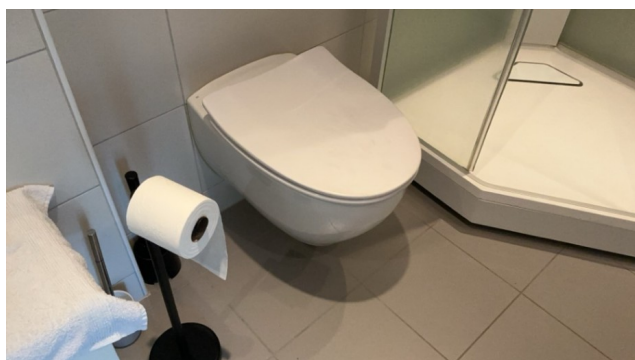
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsmøbel med heildekkande dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDER ETG. > BAD

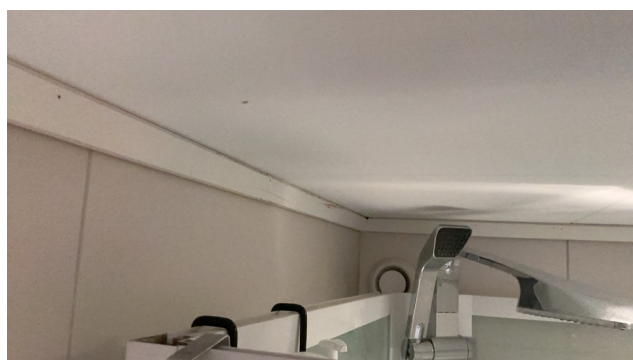
! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDER ETG. > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er lecavegg bak dusjsone.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med kvite ramtre frontar. Benkeplate i kompositt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Mindre skade på benkeskåp

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk til det fri.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er skifta til røyr i røyr. Arbeidet er gjort i ulike bolkar.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avlaup ligg skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon i 1. etg. samt avtrekk frå våtrom i under etg. På soverom/kjellarstove (mot vest) er det romventilator, ellers naturleg ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Standard 300 liter vvb.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Missfarging er opplyst å stamma frå tidlegare vvb som er skifta ut.

Tilstandsrapport



El. kobling via brytar.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dels skjult el. anlegg med standard frå utføringstidspunkt.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Bekrefta av seljar.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Viser til el. sjekk utført av Josvanger elektro AS

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med standard frå byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikkje avdekka utv. fuktsikring på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ein har ikkje detaljert info om utføringa. Antatt kantforsterka betongplate med grunnmur i betong og leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er reg. nokre mindre riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må fylja med på utviklinga.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bak huset er det bakkamur i mini trøndereblokk. På nedsida er det betongmurar og natursteinsmur på delar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avdekka setningsskade på bakkamurar. Både betongmur og mur utført i mini trønderblokk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må ein pårekna tiltak. Det er uråd å sei når dette må gjerast. Omfanget er ikkje avklara. Dagens eigar har opplyst murar ikkje har endra seg i deira eigartid.

Arbeidet vil bli omfattande når ein må gjera noko med murane.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bakkamur bak huset som hellar



Døme på betongmur som er skada

TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Eigedommen ligg i hellande terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er opplyst at om våren ved smelting renn det vatn i området. Dette kjem ut av bakken og avtek i takt med oppturking i grunn.

På synfaringsdagen var det synleg vatn ved innkøyring som renn ut av gråsteinsmuren. Eigår har opplyst at dette pågår berre ein kort periode om våren ved smelting.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ein må sjekka ut om røyrsystemet fungerer tilfredstillande.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utv. VA anlegg ligg skjult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen er oppført utan radonsikring. Det er ikkje rekkverk på bakkamur i tunet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Bygningen er oppført i ein periode då det ikkje var krav til radonsikring, måling bør utførast. Det er ikkje sikring på bakkamurar.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ein bør sjekka radonnivået mtp eigen tryggleik. Rekkverk bør monterast mtp tryggleik.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod og carport

Byggeår

1989

Kommentar

Antatt

Standard

Enkel trekonstruksjon som er bygd på plasstøpte fundament som ligg oppå asfaltdekke.

Vedlikehold

OK

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/171 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Gang

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

7 350 000

Fradrag for festet tomt

-

90 000

Konklusjon markedsverdi

7 250 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 432	01.01.2022	Kr. 3 432	Kr. 90 000

Markedsvurdering

Villaeigedom som ligg i Kongabergvegen på Leite like over Sogndal sentrum. Busetnaden i området er frå 70 åra. Forholdsvis kort avstand til sentrumsfunksjonar som skule, barnehage, og offentlege kontor, ein må likevel vera budd på noko bruk av bil.

Bygningen er frå 1973-74 og seinare utvida i 1989 og har teknisk standard frå byggjeår/utføringstidspunkt. Ein må såleis pårekna noko arbeid/påkosting for å oppnå dagens tekniske standard.

Sogndal er regionsenter med variert arbeidsmarked og godt utbygd utdanningstilbod. Sydvendt tomt med praktfull utsikt over Sogndal sentrum.

Forholdsvis kort avstand til utbyggingsområdet på Fosshaugane-Campus. Eigdommen har bra plassering og gode parkeringstilhøve.

Kurant eigedom som vert vurdert som atraktiv og lett omstejeleg eller å leiga ut.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åbergevegen 31 ,6856 SOGNDAL 184 m² 1984 4 sov	05-03-2025	6 950 000	6 800 000		6 800 000	34 872
2 Prestadalen 4 ,6856 SOGNDAL 171 m² 1969 5 sov	06-07-2022	5 950 000	5 750 000		5 750 000	33 626
3 Kongabergvegen 50 ,6856 SOGNDAL 194 m² 1973 6 sov	12-04-2023	5 400 000	6 315 000		6 315 000	32 552
4 Kongabergvegen 26 ,6856 SOGNDAL 152 m² 1971 3 sov	02-02-2026	4 950 000	4 900 000		4 900 000	29 697
5 Leitevegen 59 ,6856 SOGNDAL 211 m² 1961 3 sov	21-08-2025	7 000 000	6 850 000		6 850 000	27 846
6 Åbergevegen 26 ,6856 SOGNDAL 169 m² 1974 4 sov	29-09-2024	5 500 000	5 750 000		5 750 000	27 644
7 Kongabergvegen 14 ,6856 SOGNDAL 203 m² 1972 5 sov	29-06-2025	5 000 000	4 775 000		4 775 000	19 100

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	3 432
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Konstruksjon som ikke inngår i teknisk nyverdi.	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Konstruksjon som ikke inngår i teknisk nyverdi.	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

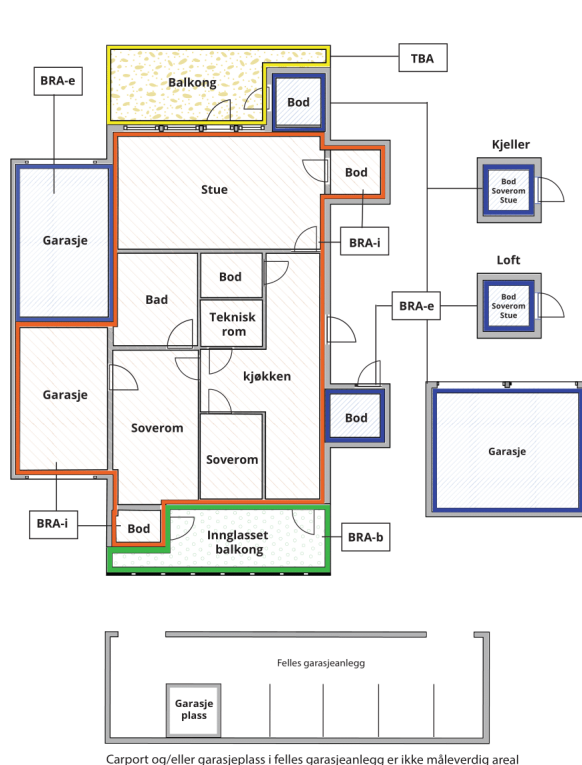
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	94		18	112	35
Under etg.	77			77	
SUM	171		18		35
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, bod		
Under etg.	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		

Kommentar

På del av arealet i under etg. er det redusert etg. høgde.
Innglassa balkong har tilkomst frå altan mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er noko ombygd innvendig, (kjøkken og soverom har bytta plass). Arbeid med tilbygg er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. vedlikehald. Ny luftehatt, ny terassedør og ny dør på baksida.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til bod er det carport på 20 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikkje teikning på bod/carport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Aslak Randmo Nils Bjarne Drægri	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	22	67	12	0	938.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Kongabergvegen 47			Festekontrakt 22.03.1973		Neste justering 01.01.2032		Utløpsdato
Hjemmelshaver Drægri Gro Lefstad, Drægri Nils Bjarne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg i regulert bustadområde i Kongabergvegen like over Sogndal sentrum. Området er utbygd i 70 åra med einebustadar og rekkehus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeida med bakkamurar og hageanlegg som er noko tilplanta. God parkeringsdekning med fast dekke.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ikkje framlagd forsikringsdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	13.05.2026	Supplerande informasjon ang. kjøkkeninnredning
3	13.05.2026	Supplerande tekst ang. kjøkken.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX1266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Kongabergvegen 47, 6856 SOGNDAL

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281999

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13171572

Gårdsnummer

22

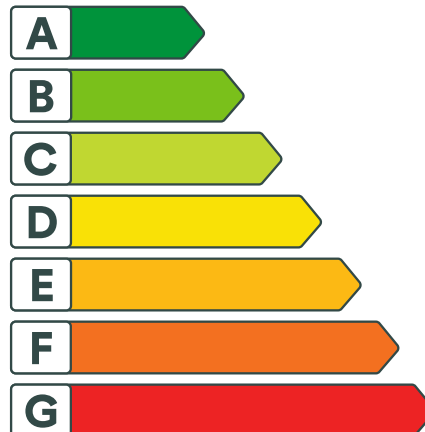
Bruksnummer

67

Seksjonsnummer

—

Brukseiningsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarma bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

176,61 kWh/m²
Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 743 kWh



Kongabergvegen 47, 6856 SOGNDAL



Detaljering

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



Kongabergvegen 47, 6856 SOGNDAL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0044/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Bjarne Drægri	Gro Lefstad Drægri

Gateadresse	
Kongabergvegen 47	
Poststed	Postnr
SOGNDAL	6856

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført

Arbeid utført av

Trygve espeland as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bytta

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takhatt, men den er bytta

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført alt arbeid

Arbeid utført av

Josvanger as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsjekk utført

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er montert

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Påbygg utestove
Arbeid utført av	Nordbohus

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nabovarsel frå nabo i 56, ny garasje
-------------	--------------------------------------

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

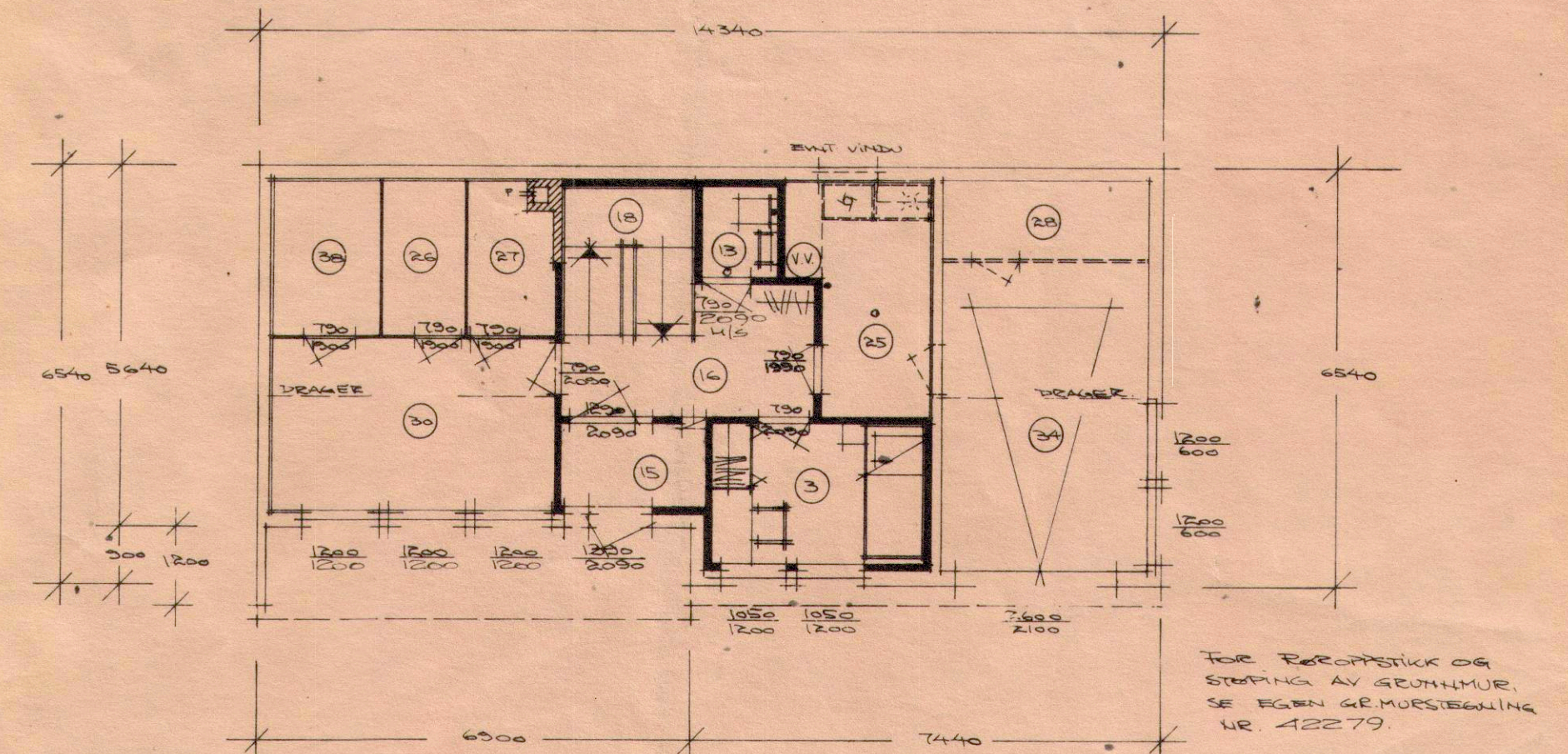
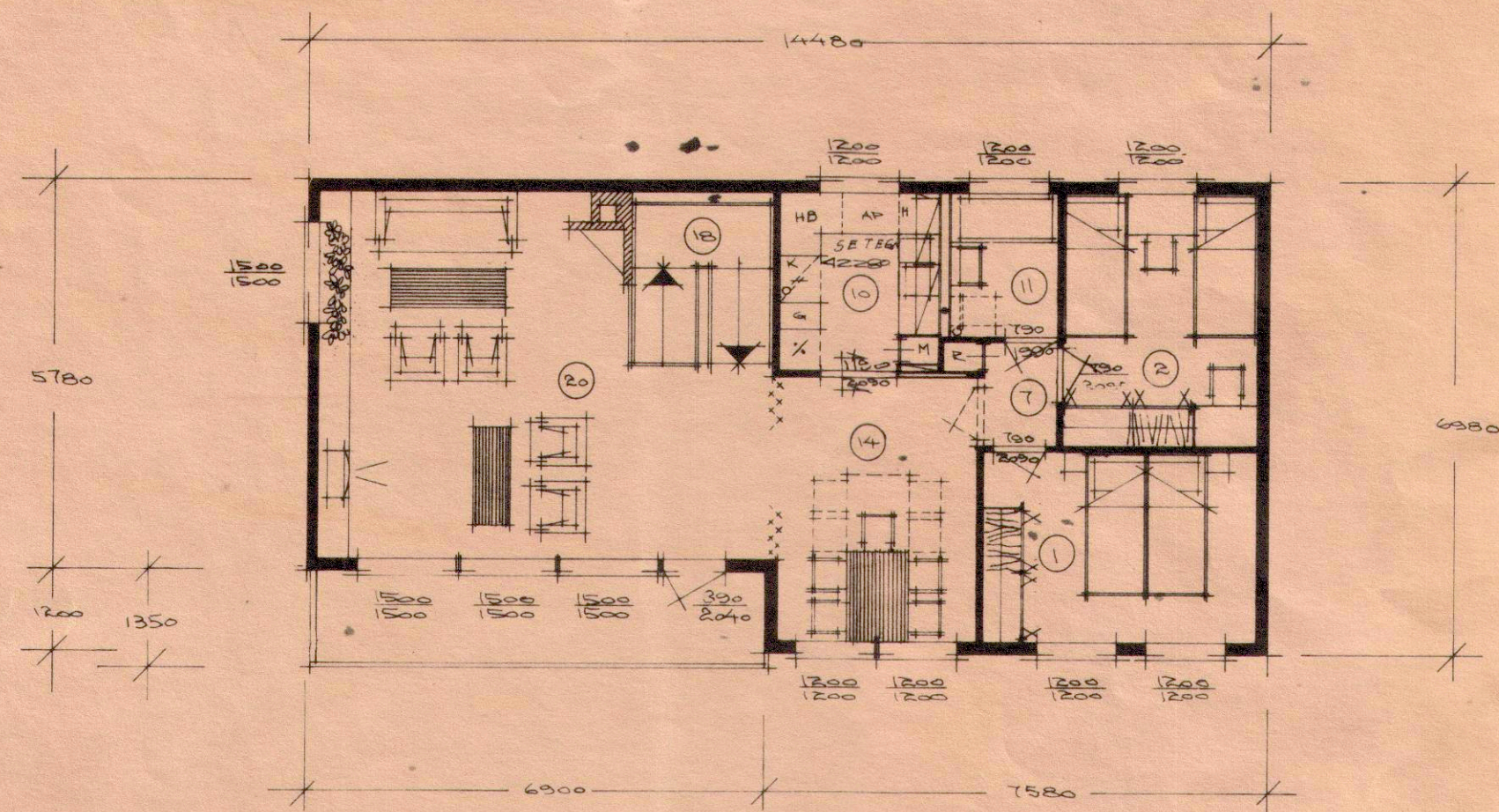
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

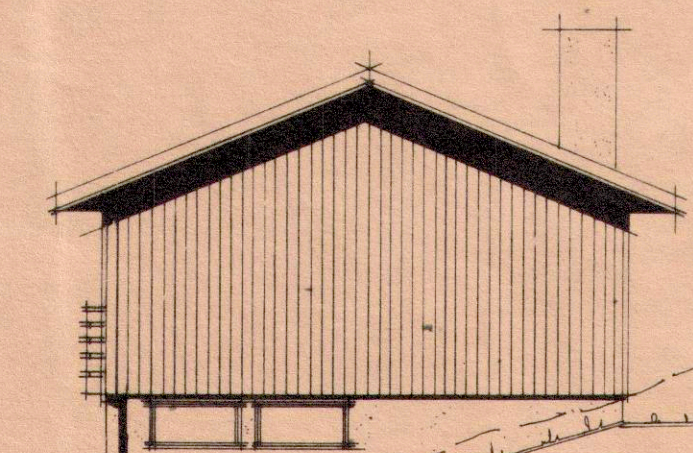
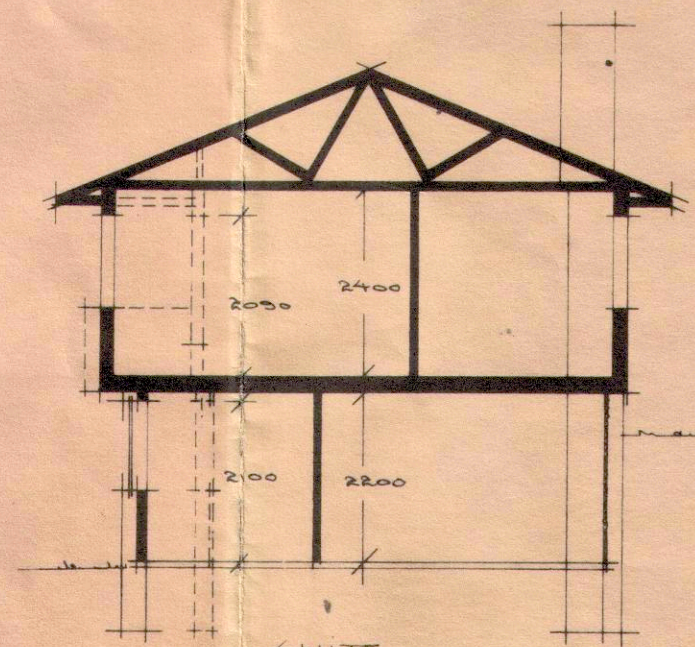
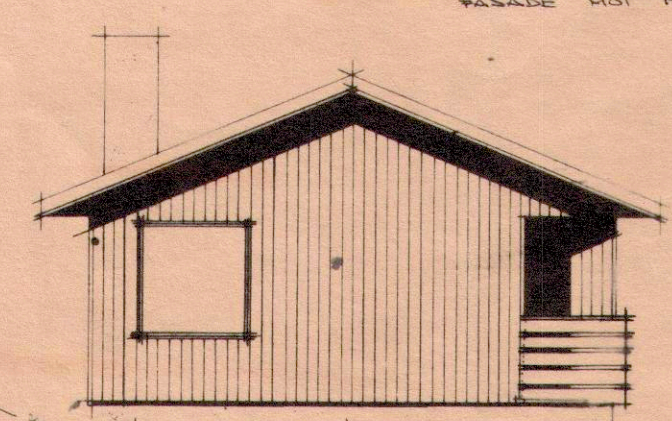
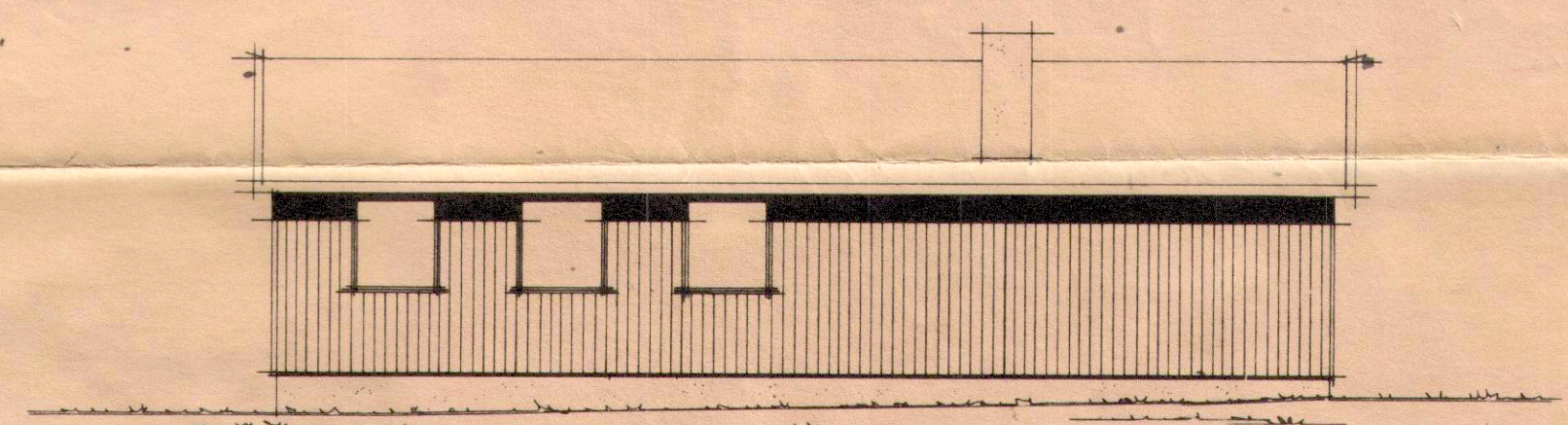
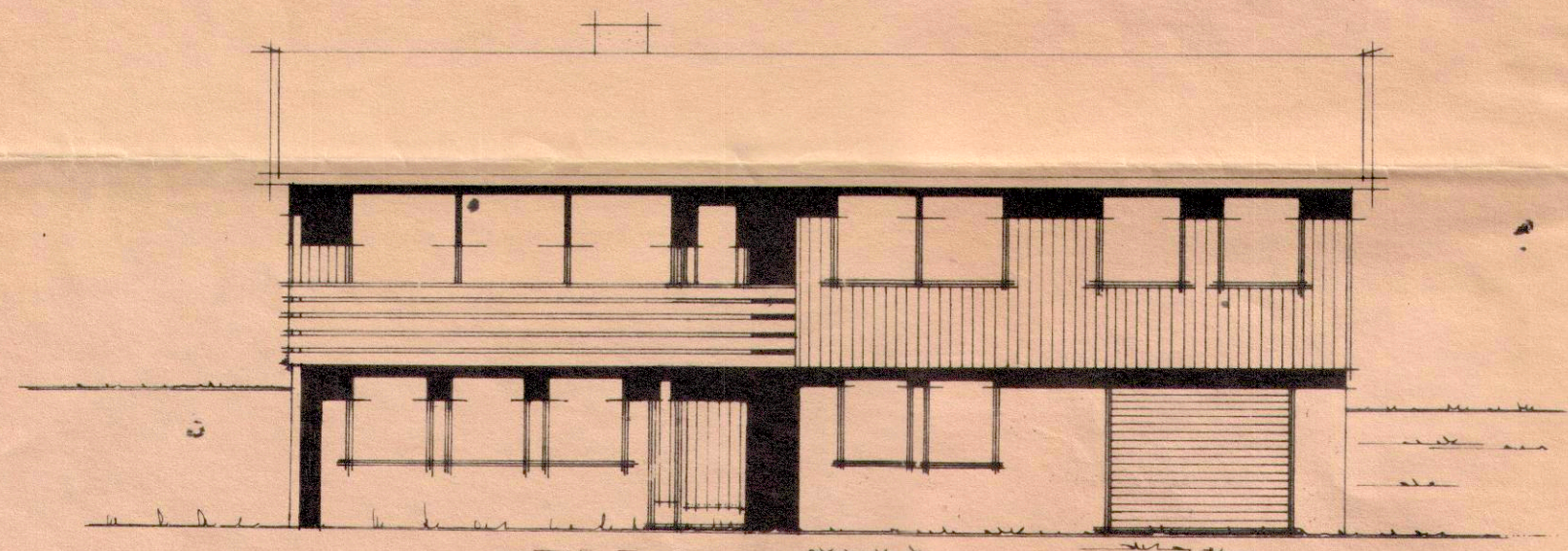
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Bjarne Drægner	d1316ce3076affee4cf40c bb9f617bdf2c3989f0	05.05.2026 11:32:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro DRÆGNI	2dbbb760d7f98e6cf2ab7 d05782a1e49266c0428	05.05.2026 11:33:10 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



FOR BEPROEFT OG
STØPING AV GRUNTMUR.
SE EGEN GRUNTEGNING
NR. 42279.



Byggjeløsning er gjeve
i samarbeid med vedtak
Byggningsrådet

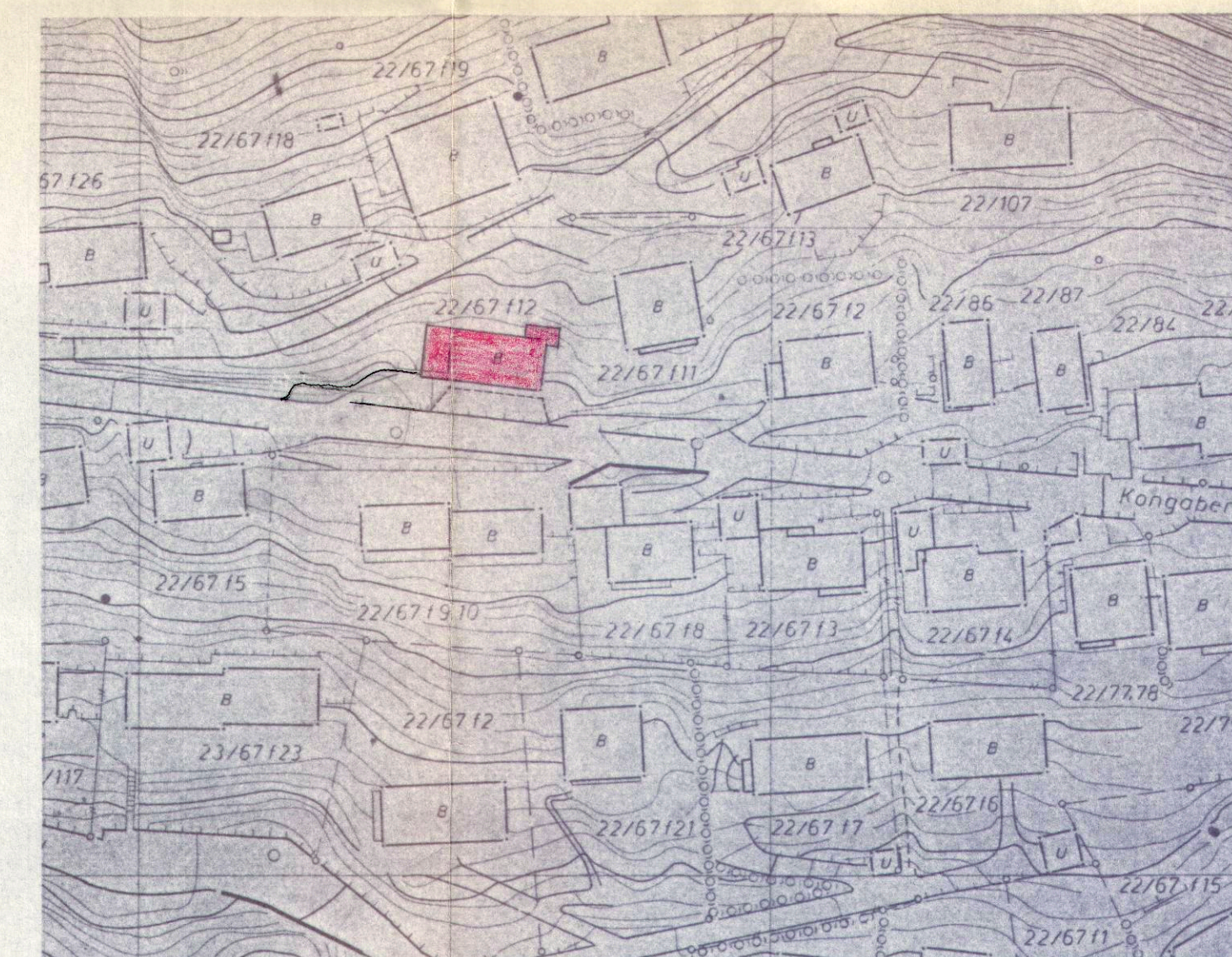
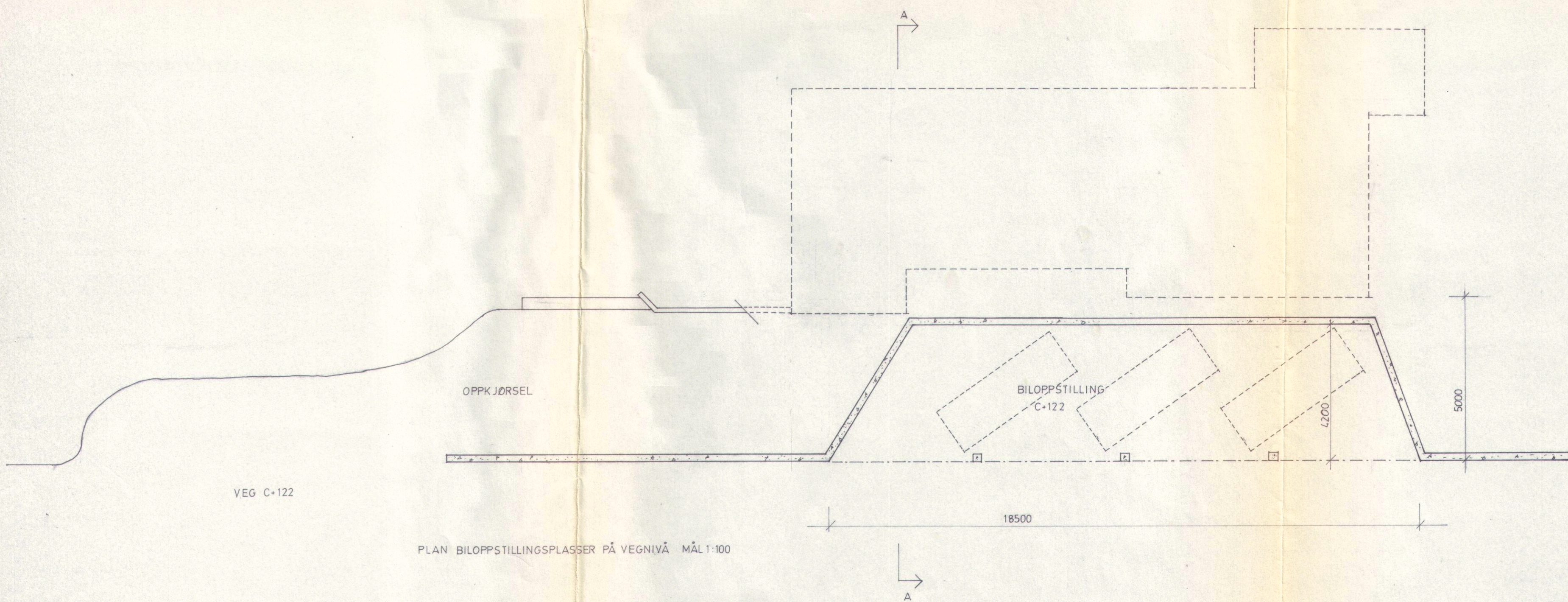
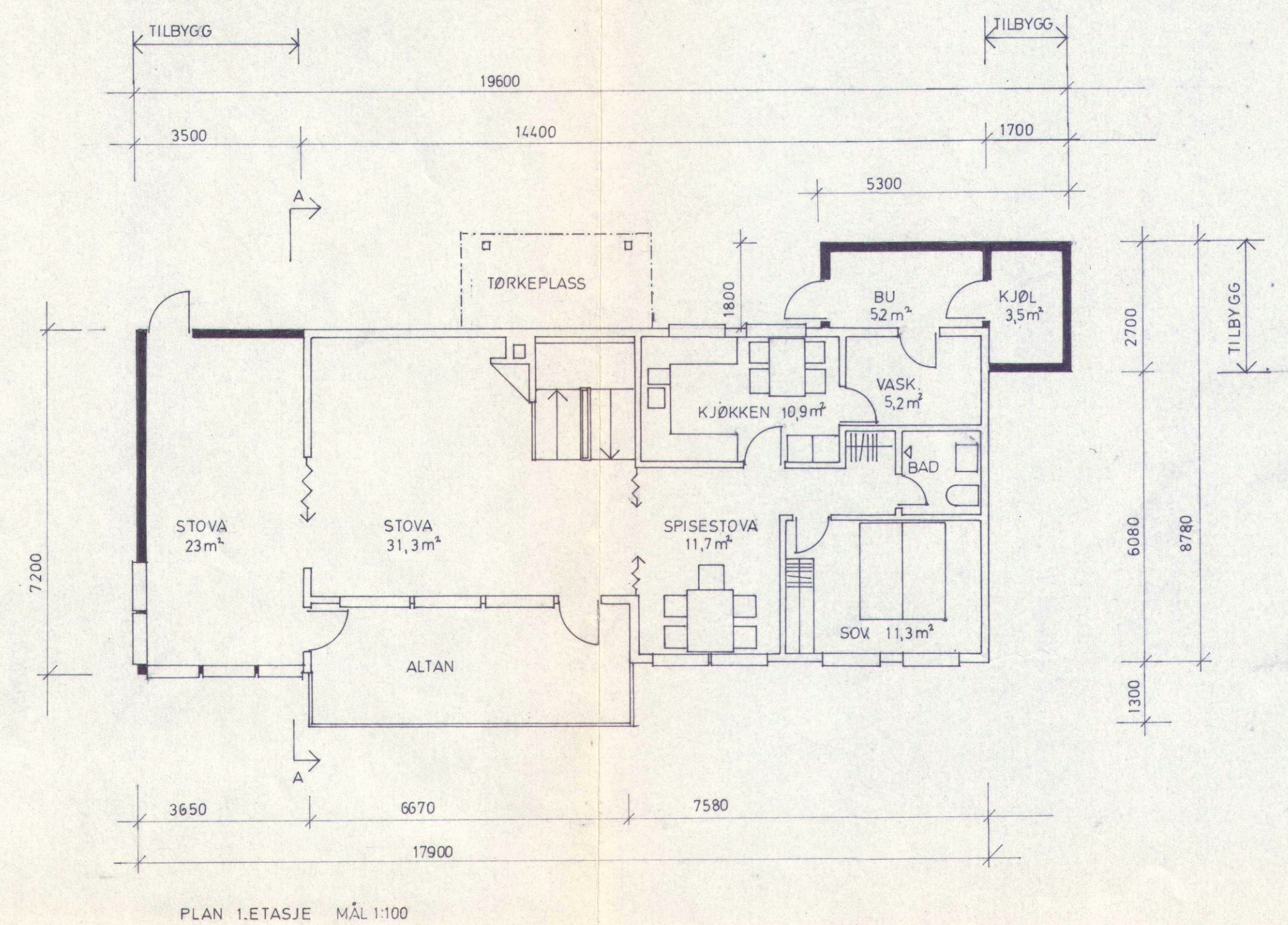
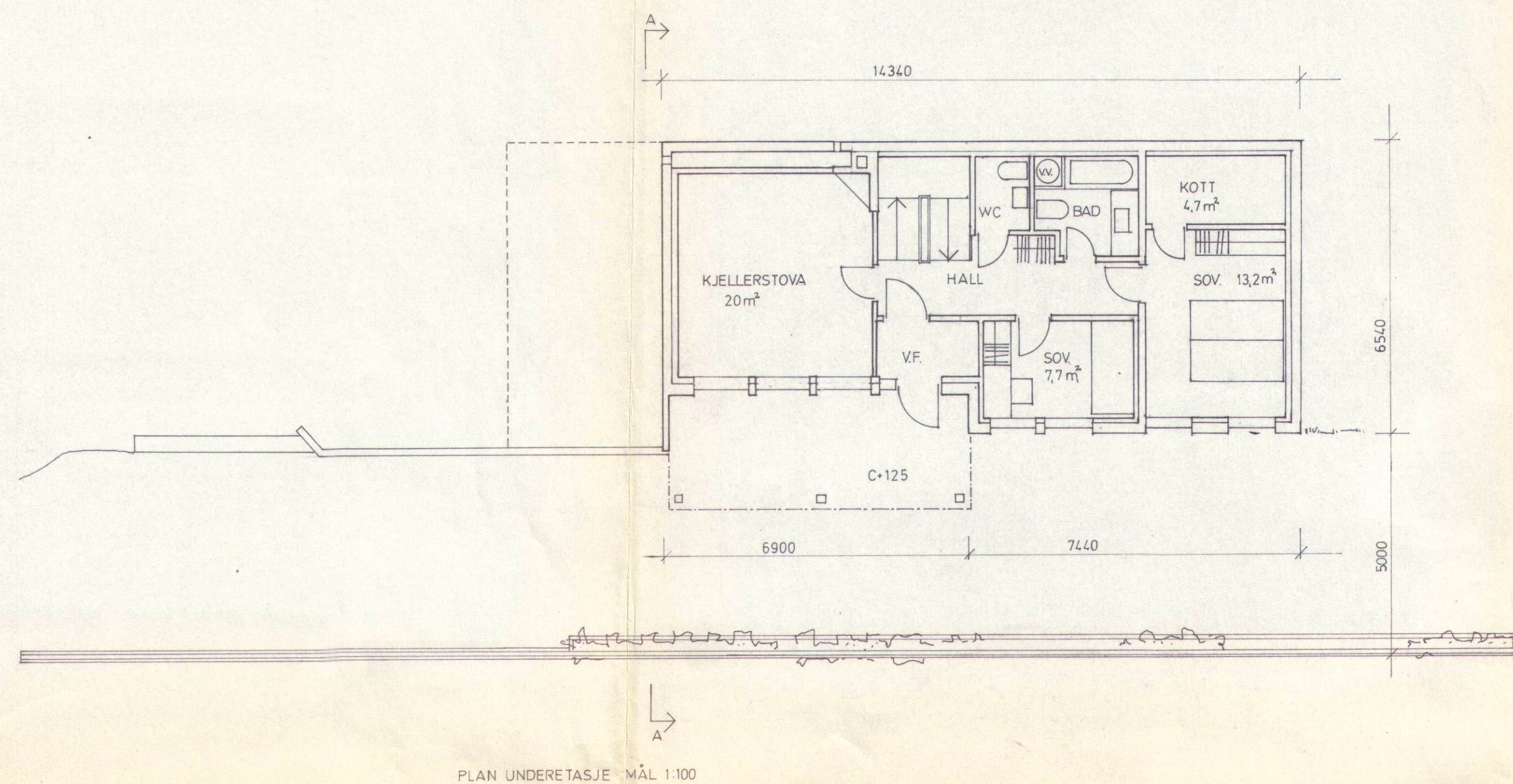
Sognådal Byggningsråd
Sak nr: 22/173

1	SOVEROM	10,2 m ² / 2,06	16	HALL	6,3 m ²	UTREK AV BRUKARET
2	SOVEROM	9,5 m ² / 1,93	25	VASKEROM	7,1 m ²	6,90 m x 5,40 m = 37,26 m ²
3	SOVEROM	6,8 m ² / 1,12	26	MATBOD	3,1 m ²	7,20 m x 6,60 m = 47,52 m ²
7	ENT SOVEROMSGANG	1,6 m ²	27	BRENDSEL	0,3 m ²	TILSAMMEN = 84,78 m ²
10	KJØKKEN	6,2 m ² / 1,03	28	ENT REISKAP	0,8 m ²	UNDEREIS = 14,00 m ²
11	BAD	3,3 m ² / 1,03	30	HØYBYROM	12,1 m ²	TILSAMMEN = 98,78 m ²
13	WC	1,4 m ²	34	GARASJE	15,1 m ²	
14	ALLBOM	4,34 m ² / 0,80	38	KLESBOD	4,8 m ²	
20	STUE		18	HØYDTRAPP		
15	VINDUANG	2,7 m ²				

IND ANT KORRIGERT

BYGGERRE N.V.E. STATSKRAFTVERKEN. SOGNÅDAL.		BYGGEPLASS TEGN. BERLHOFF GODKJ. Jøhansen MÅL 1:200 DATO 1-3-72	Type 64 + KUNDE NR. TEGN. NR. 426749 BW 2-20102
G.BLOCK WATNE AKSJESKAP TELEFON 64080 - SANDNES			

DAT. SIGN. Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



Sogndal Byggningsråd
Sak nr.: 08/6982

TILBYGG/OMBYGGING AV BUSTADHUS FOR STATKRAFT, SOGNDAL 22/67 f12		
SITUASJONSPLAN	Dato: 20.11.89	Kart.dato:
PLANER PARKERING, U.ETG OG 1.ETG.	MÅL: 1:1000	Tegn. nr.:
	1:100	
ARKITEKTKONTORET OLAV OG ANDERS VIKØREN A.S		1
5860 VIK I SOGN TELEFON/TELEFAX: (056) 95 765		



Nils Bjarne Drægni
Kongabergvegen 47

5856 SOGNDAL

Plan og næring

Sakshandsamar:

Svein Ålhus

Tlf: 57629616

Vår ref.

14/2272-2

Arkiv

MTR 22/67, 12

Dykkar ref.

Dato

16.07.2014

Byggeløyve for mindre utviding av bustad, Kongabergvegen 47

BD SAK

282/14

Delegasjonssak:

Vedtak:

I medhald av delegasjonsvedtak i K-sak nr 55/08 og plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-4, vert det gjeve løyve til følgjande:

1. Det vert gjeve løyve til utviding av inngangsparti på bustadhus på gbnr 22/67 fnr. 12 i samsvar med motteken søknad.

Det er tiltakshavars fulle ansvar at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande reguleringsplan, plan- og bygningslov og at forskrifter til lova vert følgd.

Er tiltaket ikkje sett i gang innan 3 år etter at dette løyve er gjeve, er løyve ikkje lenger gyldig, jf. pbl § 21-9.

Vi gjer merksam på at tiltaket ikkje kan takast i bruk utan at det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve, jf. SAK10 § 8-1.

Plan- og bygningsmyndigheitene har med dette løyvet ikkje teke stilling til eventuelle privatrettslege forhold som byggesaka kan vere i konflikt med, jf. pbl. § 21-6.

Søknaden:

Søknad dagsett 3.7.2014 m/vedlegg :

- foto av eksisterande situasjon
- planteikning for deler av bustaden
- 3D illustrasjon
- kopi av nabovarsel m/kvitteing, dagsett 3.7.2014

Bustad:

Bebygd areal BYA: 0 m² Bruksareal, BRA: 4 m²

Saksgang/ historikk

Det er søkt om tilbygg av sokkelplan/ inngangsparti etter pbl § 20-1, med søknad om ansvarsrettar for prosjekterande og utførande (sjølvbyggjar). Etter avtale med tiltakshavar er søknaden endra til handsaming etter pbl § 20-2 Tiltak utan ansvarsrett.

Nabotilhøve og andre kommentarar

I samsvar med vilkåra i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til naboar. Det er vurdert at deira interesser ikkje blir berørt av arbeidet.

Plangrunnlag

Eigedommen er ikkje omfatta av reguleringsplan, men er i kommuneplan avsett til bustadføremål.

Tiltaket er i samsvar med føremålet.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndigheitene sitt skjønne gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltakets funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket kan gjennomførast.

Handsamingsgebyr for byggeløyve:

I samsvar med gjeldande gebyrregulativ for byggesaker er det utrekna følgjande gebyr for byggeløyve:

• Gebyr for tiltak utan ansvarsrett, pbl § 20-2:	kr.	1.726,-
Totalt byggesaksgebyr for løyve	kr.	1.726,-

Klage:

Løyve kan klagast på til kommunens klageorgan som er Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Skriftlig klage må leverast innan 3 veker etter at dette vedtaket er motteke. Klagen skal sendes til kommunen. Klagen skal vere grunngjeven og ein må spesifisere kva det klagast over og kva endringar ein ynskjer. Dersom de klagar så seint at det kan vere uklart om klagefristen er utgått, ber vi om at de gjev opp når vedtaket kom fram. Sakshandsamar kan gje rettleiing om framgangsmåten ved klagen.

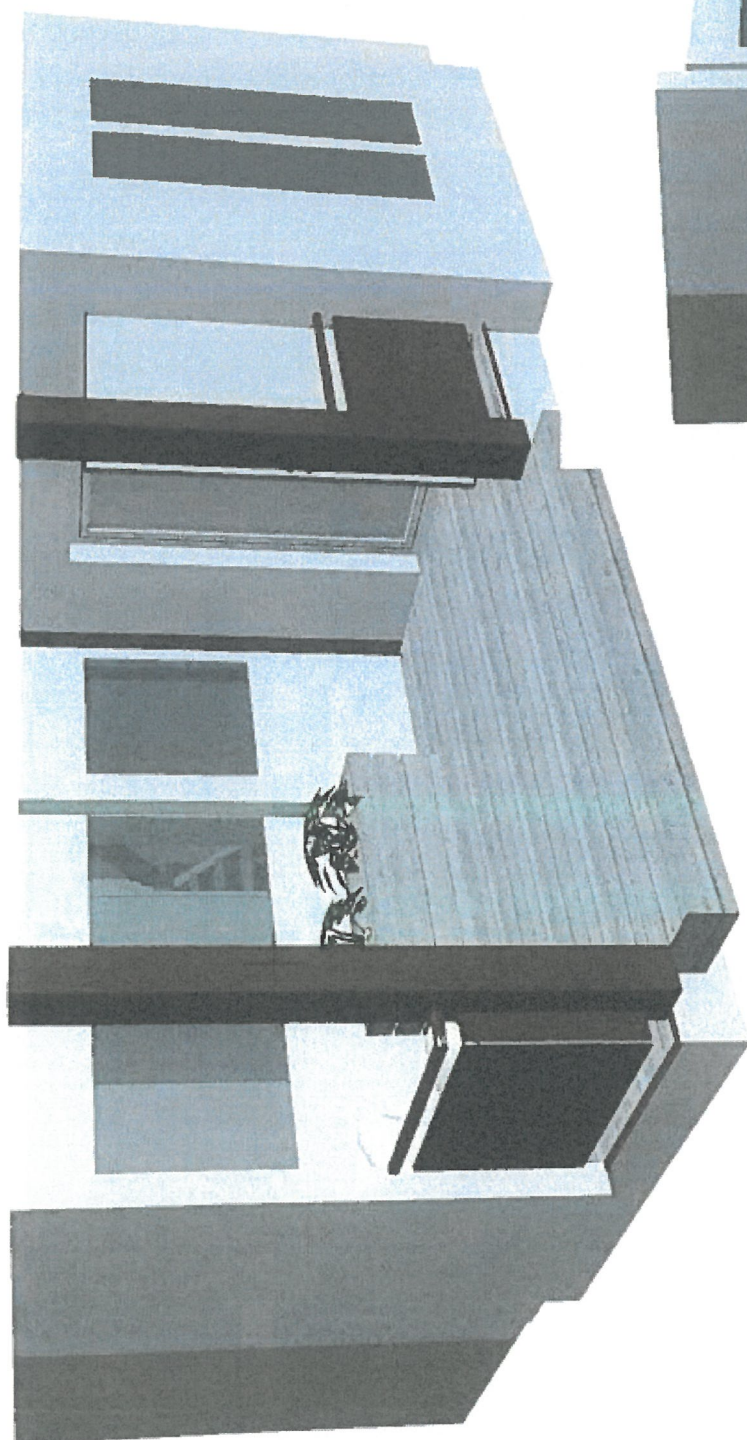
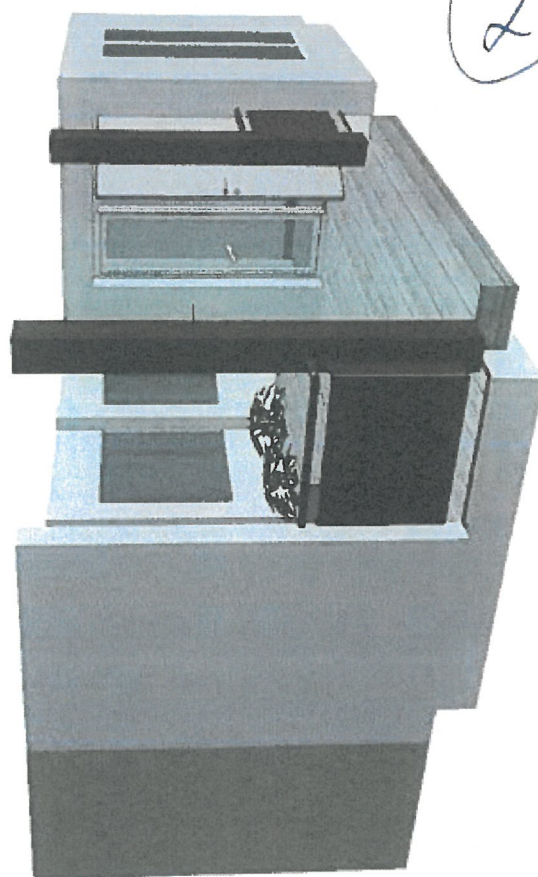
for Einar Nedrelo
tenesteleiar

Svein Ålhus
avd.ing.

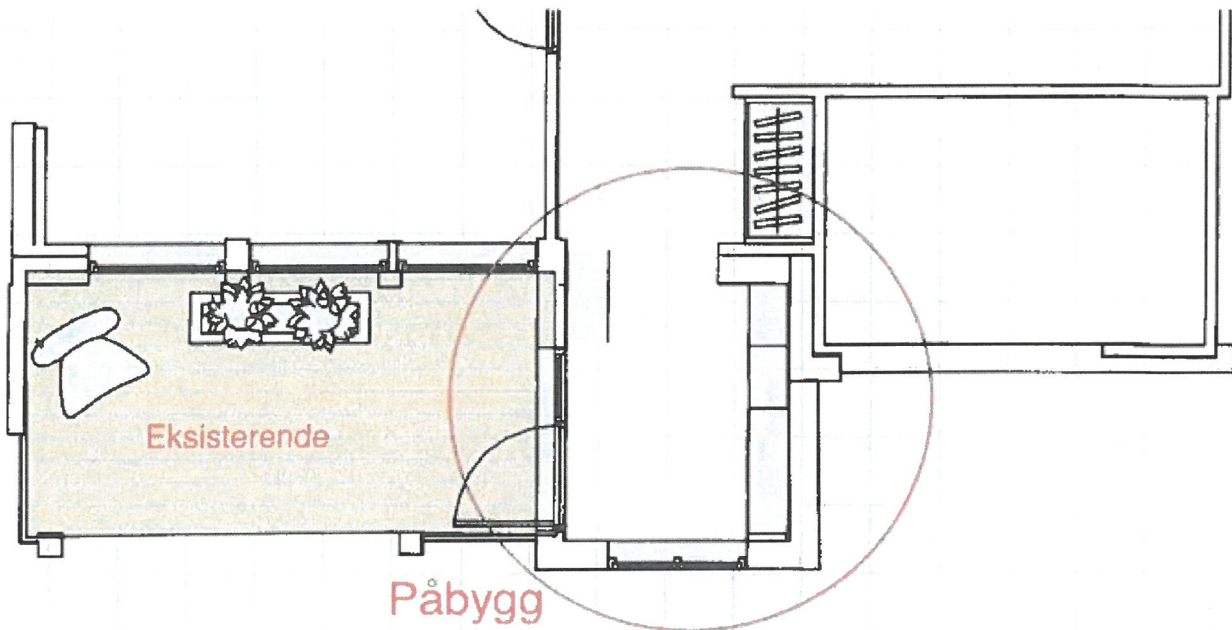
1



2



3



**For matrikkeleining:**

Kommune: 4640 - SOGNDAL
Gardsnummer: 22
Bruksnummer: 67
Festenummer: 12

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.04.2026 kl. 10:42

Produsert av: Oliver Bjørndal

Attestert av: Sogndal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgitte dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgitte areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Festegrunn
Bruksnamn: RUTLIN
Etableringsdato: 07.03.1973
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 22 / 67 / 12	938,7 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		080561	RUTLIN KÅRE JOHAN		DALAVEGEN 33 6856 SOGNDAL	1 / 1
Festar		922121893	SOGNDAL KOMMUNE		Postboks 153 6856 SOGNDAL	1 / 1
Framfestar		100379	DRÆGNI GRO LEFSTAD		KONGABERGVEGEN 47 6856 SOGNDAL	1 / 2
Framfestar		090469	DRÆGNI NILS BJARNE		KONGABERGVEGEN 47 6856 SOGNDAL	1 / 2

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Framfestar registrert hos Skatteetaten		100379	DRÆGNI GRO LEFSTAD		KONGABERGVEGEN 47 6856 SOGNDAL	
Framfestar registrert hos Skatteetaten		090469	DRÆGNI NILS BJARNE		KONGABERGVEGEN 47 6856 SOGNDAL	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790613	397366		938,7 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Endre eigenskap	19.09.2024				kulhil 19.09.2024
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining		Arealendring
		Avgjevar	4640 - 22/67/12		0
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4640 - 22/67		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/1		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/1		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/2		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/2		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/3		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/3		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/4		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/4		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/5		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/5		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/6		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/6		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/7		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/7		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/8		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/8		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/9		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/9		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/10		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/10		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/11		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/11		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/12		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/12		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/13		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/13		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/14		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/14		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/15		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/15		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/16		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/16		
		Omnummerert til:	4640 - 22/67/17		
		Omnummerert frå:	1420 - 22/67/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Status
Tinglysing
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 4640 - 22/67/18
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/18
Omnummerert til: 4640 - 22/67/19
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/19
Omnummerert til: 4640 - 22/67/20
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/20
Omnummerert til: 4640 - 22/67/21
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/21
Omnummerert til: 4640 - 22/67/22
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/22
Omnummerert til: 4640 - 22/67/23
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/23
Omnummerert til: 4640 - 22/67/23/1
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/23/1
Omnummerert til: 4640 - 22/67/23/2
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/23/2
Omnummerert til: 4640 - 22/67/23/3
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/23/3
Omnummerert til: 4640 - 22/67/26
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/26
Omnummerert til: 4640 - 22/67/27
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/27
Omnummerert til: 4640 - 22/67/28
Omnummerert frå: 1420 - 22/67/28

Adresser

Adresstype	Adressenam Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressen Koord.syst. Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kongabergvegen	2800	47		Grunnkrins: 0210 Fosshaugen-Åberg Røystekrins: 1 Sogndal Kyrkjelokn: 07090101 Stedje Postnr.område: 6856 SOGNDAL Tettstad: 5561 Sogndalsfjora	Nei

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	13 171 572	Utbygd areal:	20	Tal bustader:	1	<u>Datoar</u>	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	196	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	03.05.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	03.05.2007
	Nord: 6790603 Aust: 397366	Bruksareal totalt:	196			Teke(n) i bruk:	15.05.2008
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Avløp:	Offentleg kloakk	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Einbustad	Bruttoareal anna:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	123	0	123	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
2800 Kongabergvegen 47	H0101	Bustad	196	5	Kjøken	2	2	22/67/12
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	22/67/12

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		ARNE FRODE BARSNES		Rutlinslid 43 6856 SOGNDAL

Bygningsnr: 13 171 572
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6790603 Aust: 397366
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Einebustad
 Næringsgruppe: Bustad
 Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
 Energikjelder:
 Oppvarming:

Utbygd areal: 0 Tal bustader: 0
 Bruksareal bustad: 32 Tal etasjar: 1
 Bruksareal anna: 0 Vassforsyning:
 Bruksareal totalt: 32 Avløp:
 Bruttoareal bustad: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal anna:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoar
 Rammeløyve: 05.12.1989
 Igangsetjingsløyve: 01.06.1990
 Teke(n) i bruk: 31.10.1990
 Mellombels bruksløyve:
 Ferdigattest:

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	32	0	32	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	22/67/12

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		STATSKRAFT,BREHEIMSVK.		POSTBOKS F

Bygningsnr: 13 171 572
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6790603 Aust: 397366
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Einebustad
 Næringsgruppe: Bustad
 Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
 Energikjelder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Utbygd areal: 0 Tal bustader: 1
 Bruksareal bustad: 70 Tal etasjar: 1
 Bruksareal anna: 0 Vassforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 70 vassverk
 Bruttoareal bustad: 0 Avløp: Offentleg
 Bruttoareal anna: kloakk
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

Datoar
 Rammeløyve: 03.05.2007
 Igangsetjingsløyve: 03.05.2007
 Teke(n) i bruk: 15.05.2008
 Mellombels bruksløyve:
 Ferdigattest:

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	70	0	70	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
4100 Rutlinslid 43 A	H0101	Bustad	70	3	Kjøken	1	1	22/67/12

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		ARNE FRODE BARSNES		Rutlinslid 43 6856 SOGNDAL

Bygningsnr:	13 171 572	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar
Løpenr:	3	Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:
	Nord: 6790603 Aust: 397366	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:
Bygningstype:	Einebustad	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk					
Energikjelder:						
Oppvarming:						

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	22/67/12
Bygningsnr:	13 171 572	Utbygd areal:	20	Tal bustader:	0	Datoar		
Løpenr:	4	Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		01.06.2011
	Nord: 6790609 Aust: 397357	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:		01.06.2012
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bygningstype:	Einebustad	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk							
Energikjelder:								
Oppvarming:								

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	22/67/12

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar	090469	DRÆGNI NILS BJARNE		KONGABERGVEGEN 47 6856 SOGNDAL

Oversiktskart for 22 / 67 / 12

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6790650

6790600

6790550

N

40m

397250

397300

397350

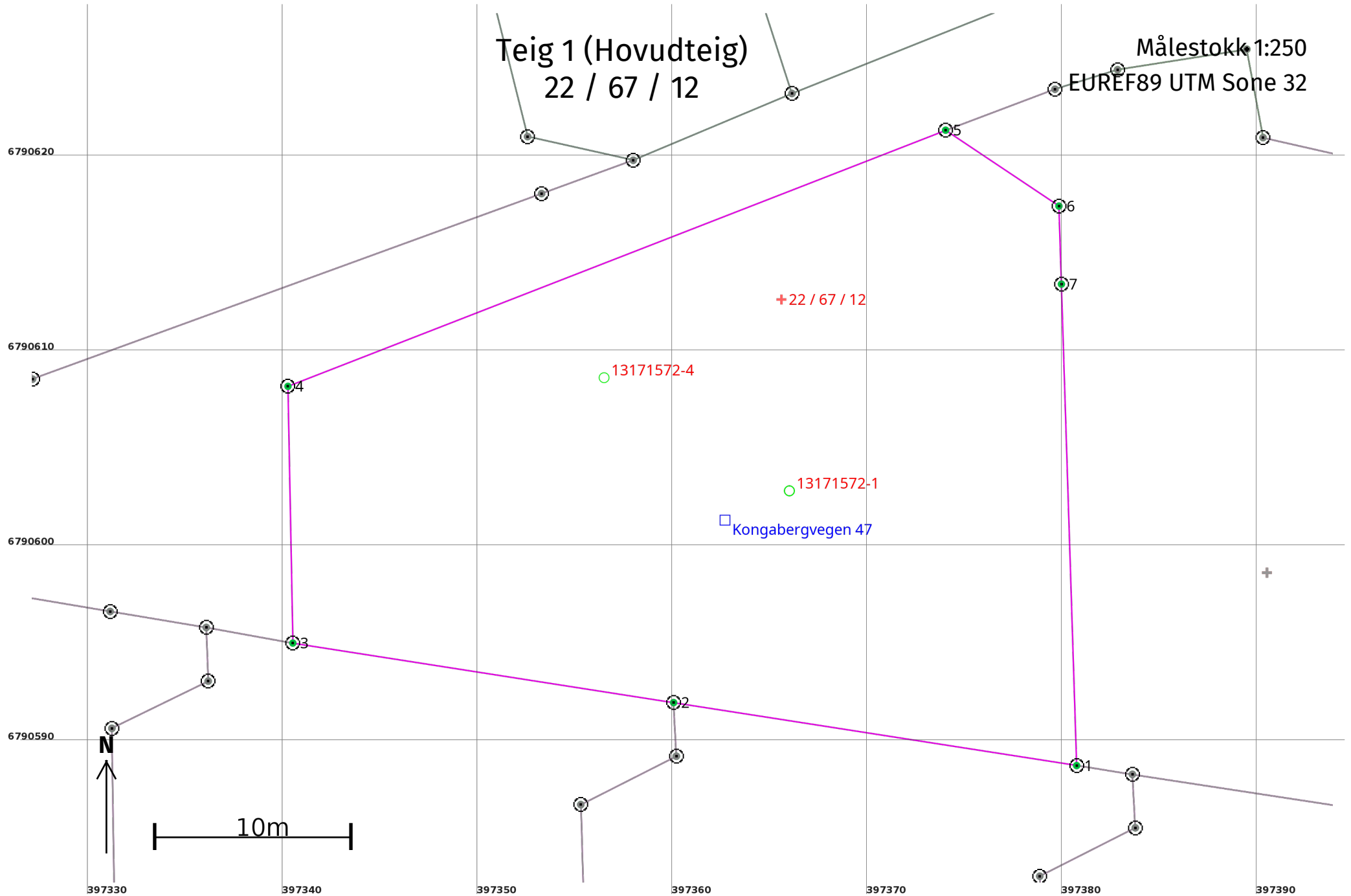
397400

397450

Teig 1 (Hovudteig)
22 / 67 / 12

Målestokk 1:250

EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinatar

Areal: 938,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6790613

Aust: 397366

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6790588,91	397380,74	20,92	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
2	6790592,14	397360,07	19,77	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
3	6790595,19	397340,54	13,16	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
4	6790608,35	397340,29	36,20	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
5	6790621,48	397374,02	6,99	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
6	6790617,59	397379,83	4,00	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200
7	6790613,59	397379,96	24,69	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	200

Nils Bjarne Drægni
Kongabergv. 47

6856 SOGNDAL

BD SAK
151/11

Løyve til oppføring av overbygd uteplass på gbnr. 22/67 f. 12

Søknad dagsett 31.6.11 m/vedlegg :

- situasjonsplan
- plan- og fasadeskisser

Saksutgreiing:

Søknaden gjeld oppføring overbygd uteplass/ terrasse på vestsida på eksisterande bustad. Areal ny bebyggelse er 20 m2 og kjem 3,0 meter frå tomtegrense til veg. Dette er i samsvar med vedtak i BD-sak 111/11.

Gebyr/avgifter:

I samsvar med gjeldande gebyrregulativ for byggesaker er det utrekna følgjande byggesaksgebyr for igangsetjingsløyve:

• Igangsetjingsløyve:	kr.	1.478,-
Totalt byggesaksgebyr for igangsetjingsløyve eks. mva	kr.	1.478,-

Vedtak:

I medhald av delegasjonsvedtak i K-sak nr 55/08 og plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-4, gir tenesteleiar for Plan og næring løyve til følgjande:

1. Det vert gitt løyve for oppføring terrasse/ terrasseoverbygg i samsvar med motteken søknad.

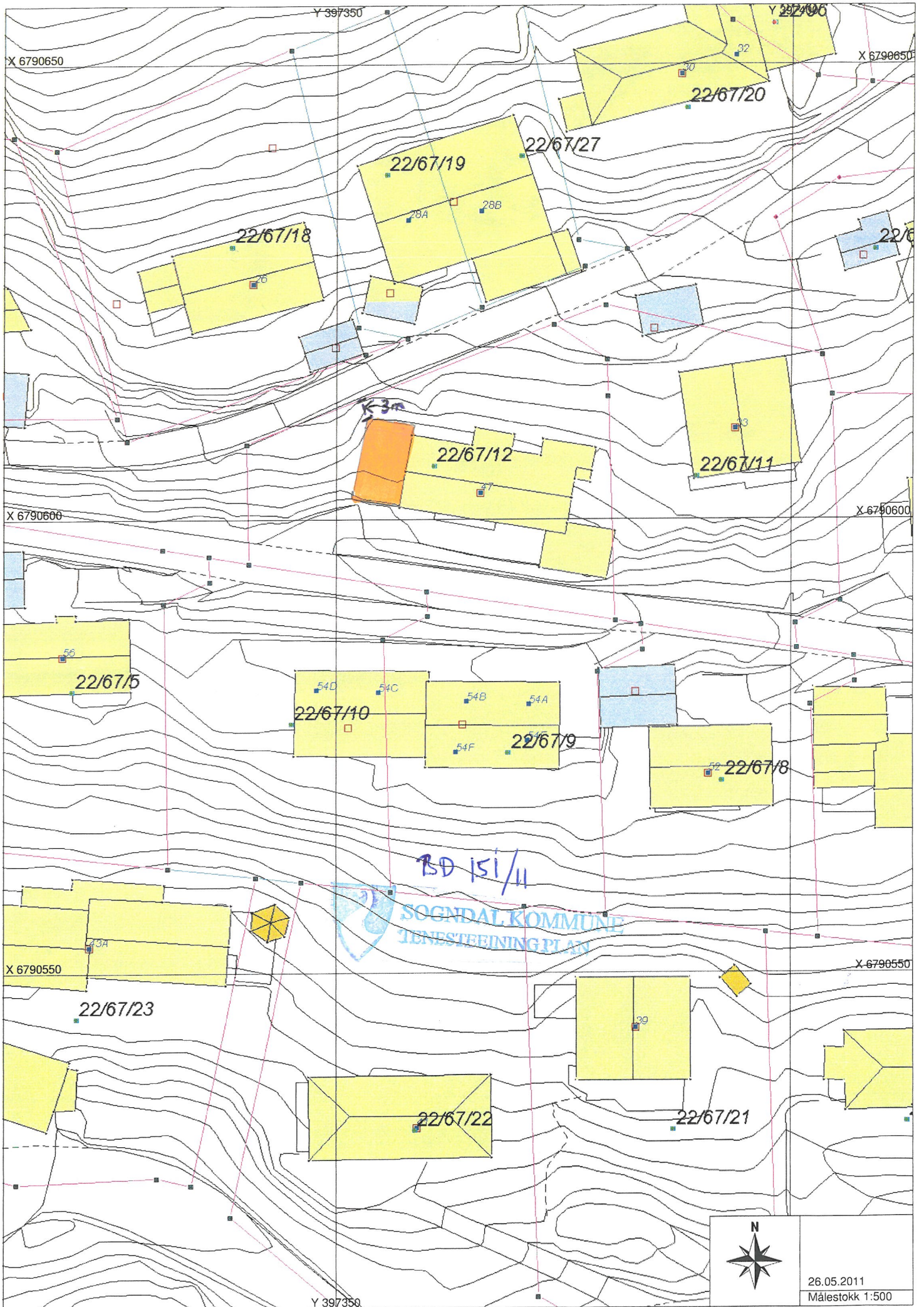
Er tiltaket ikkje sett i gang innan 3 år etter at løyve er gitt, er løyve ikkje lenger gyldig, jf. Pbl § 21-9.



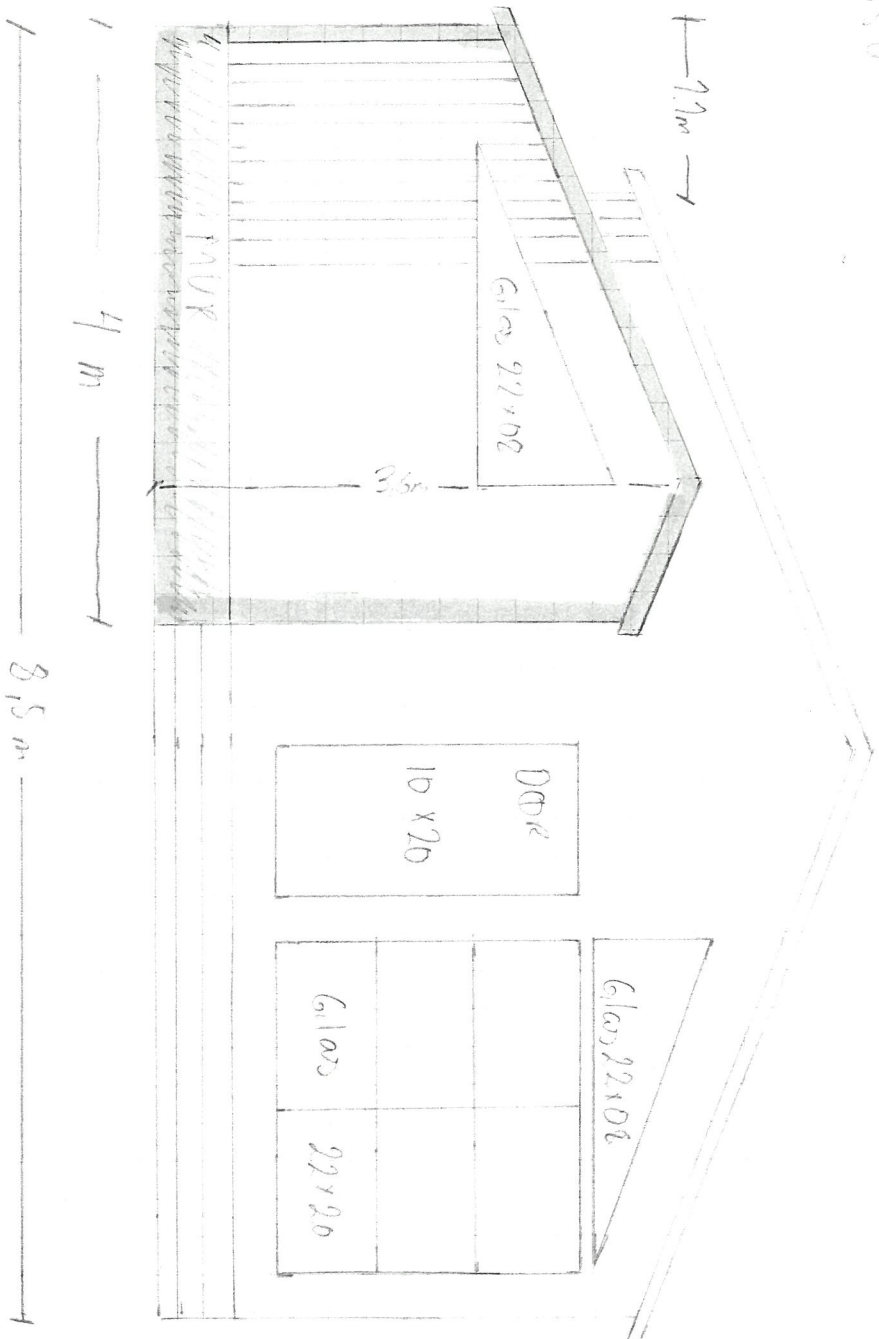
SOGNDAL KOMMUNE
TENESTEEINING PLAN
Einar Nedrelo
tenesteleiar



Svein Ålhus
byggehandsamar



Kongebjørger 1A Solum
 Fasade med vind
 Mål 1450



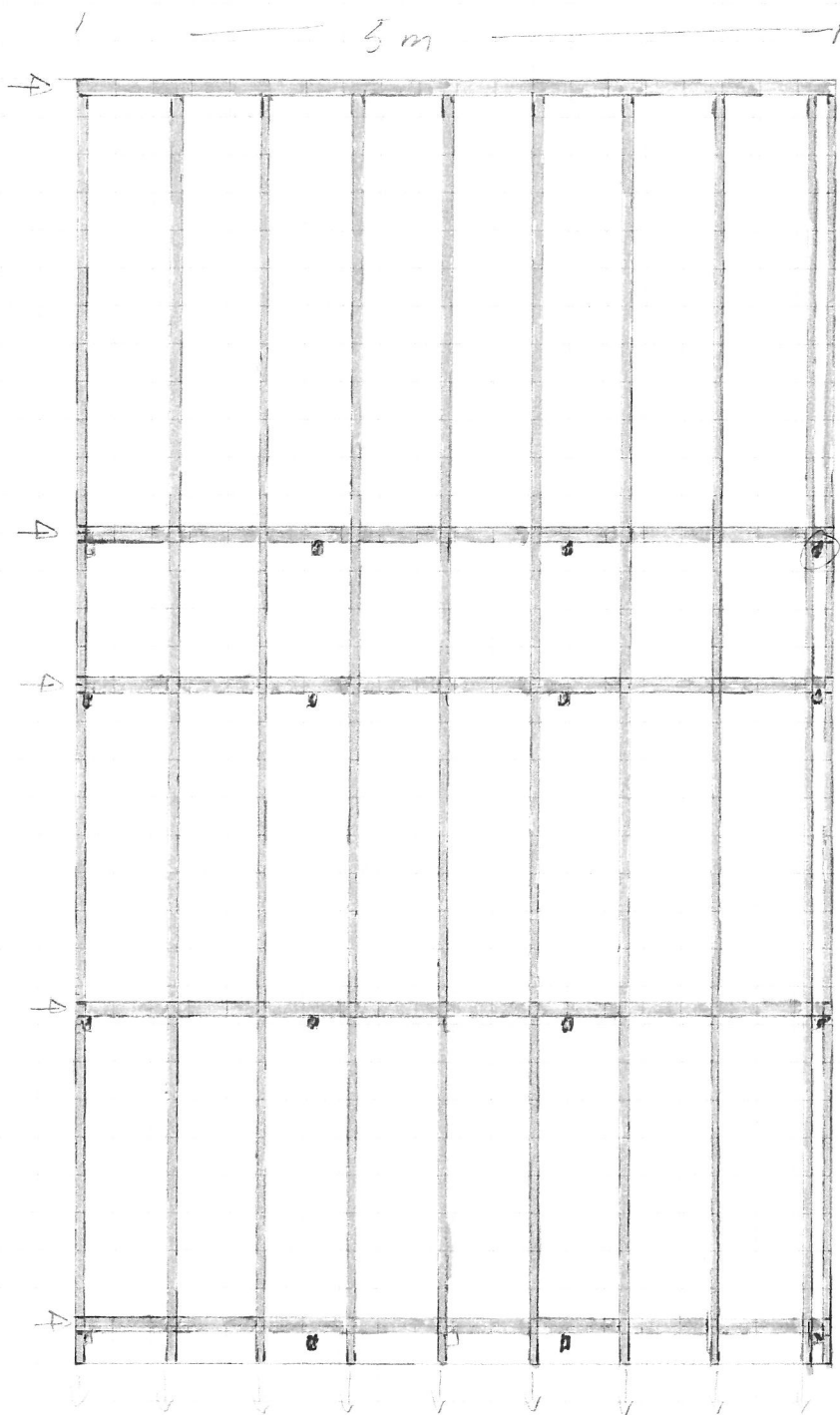
SOGNDAL KOMMUNE
 TENESTEDELING PLAN

BD - 15/11

T. Håberg

21/05 - 2011

Bjelke 109x198
2516
198x198



Bjelke 109x198
mur

→ Soylesko

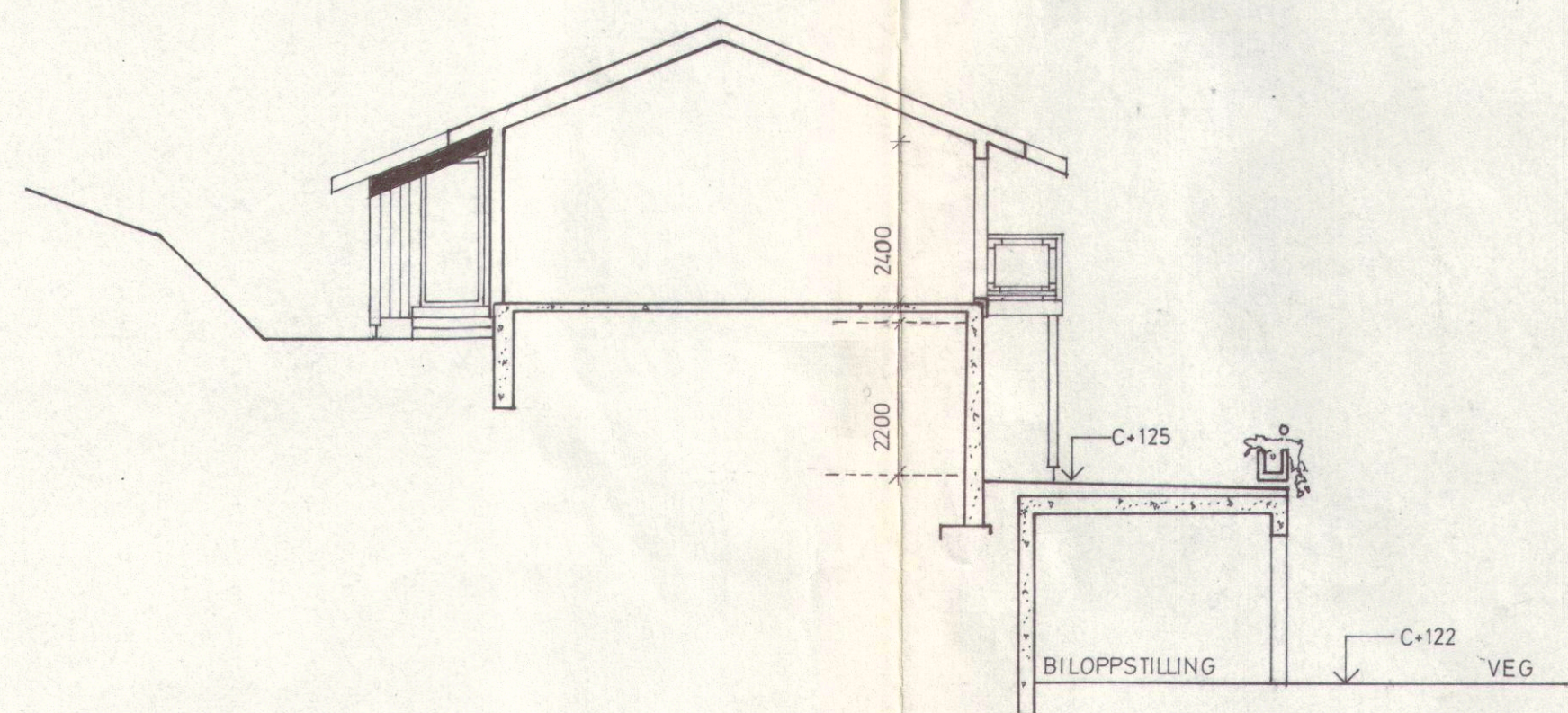
Bjelke 109x198
folot i mur

→ Parafolot mur

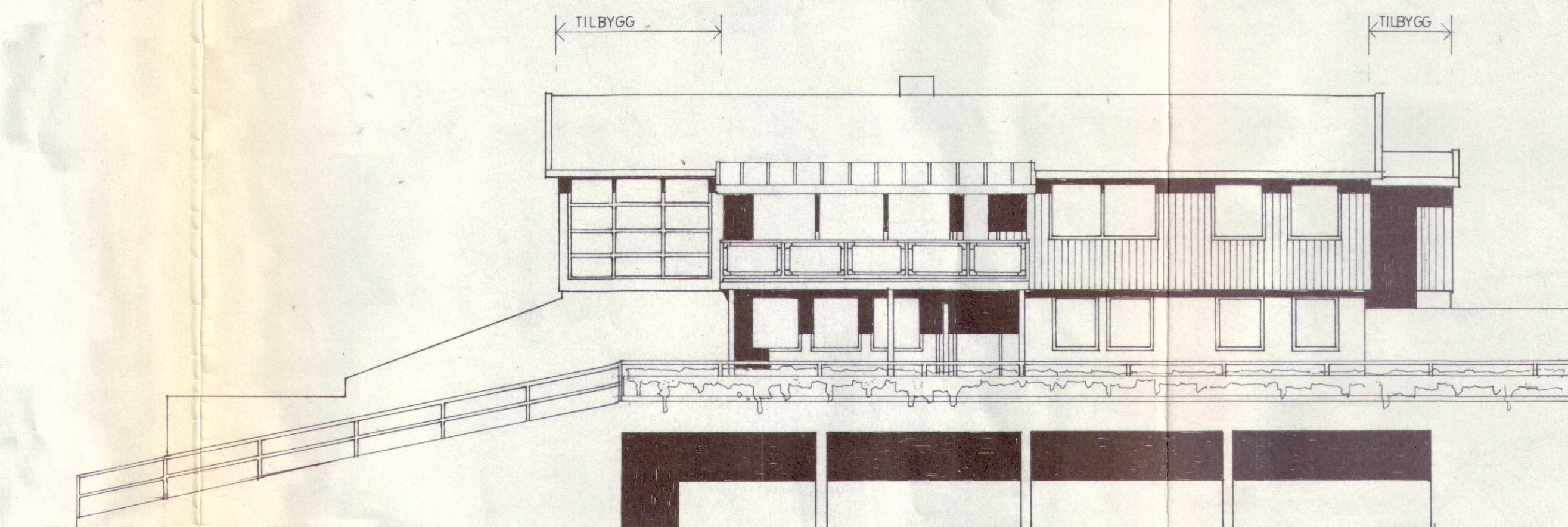
Bjelke 48x148

Bjelke 109x198 Bjelke Duga

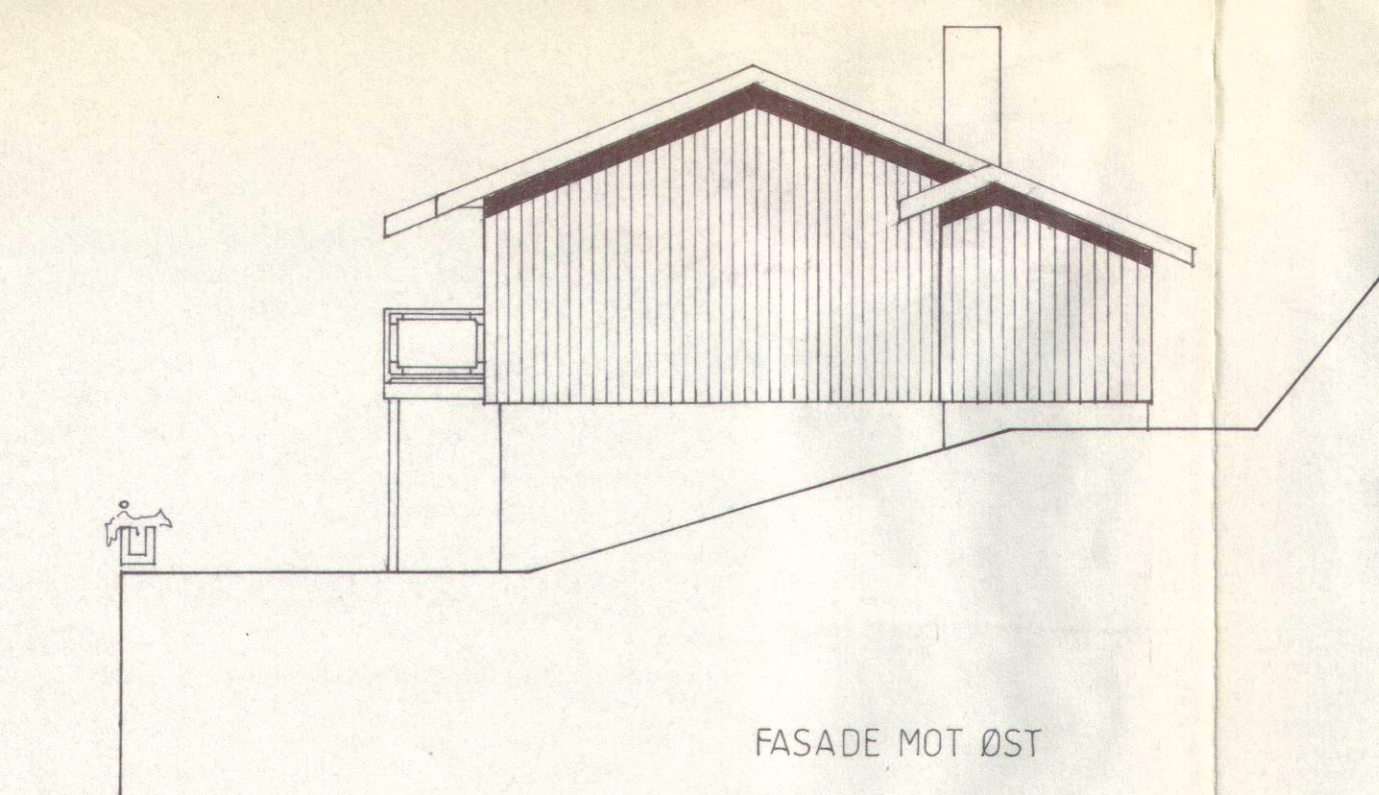
Mala 1:50



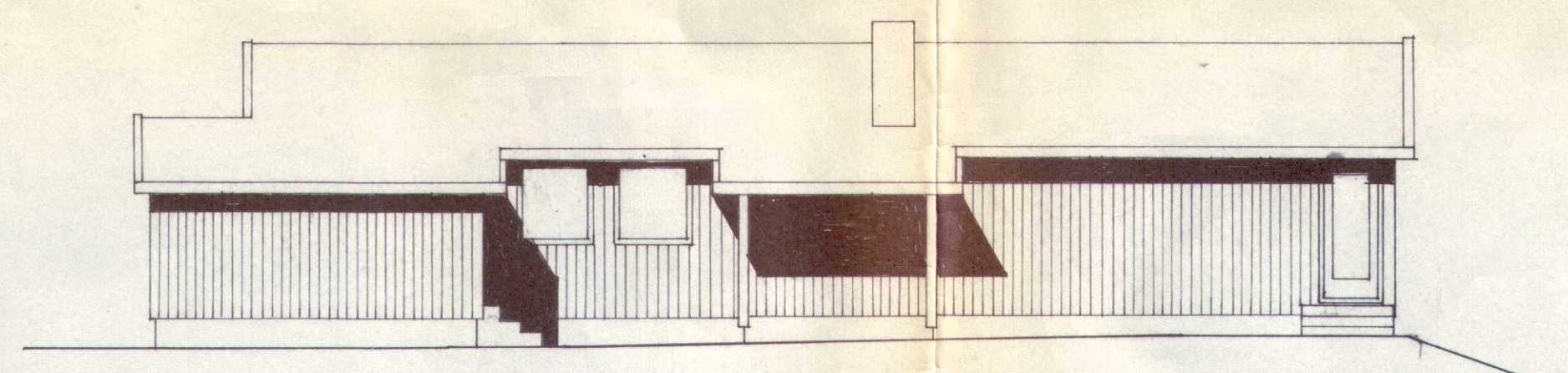
SNITT A-A



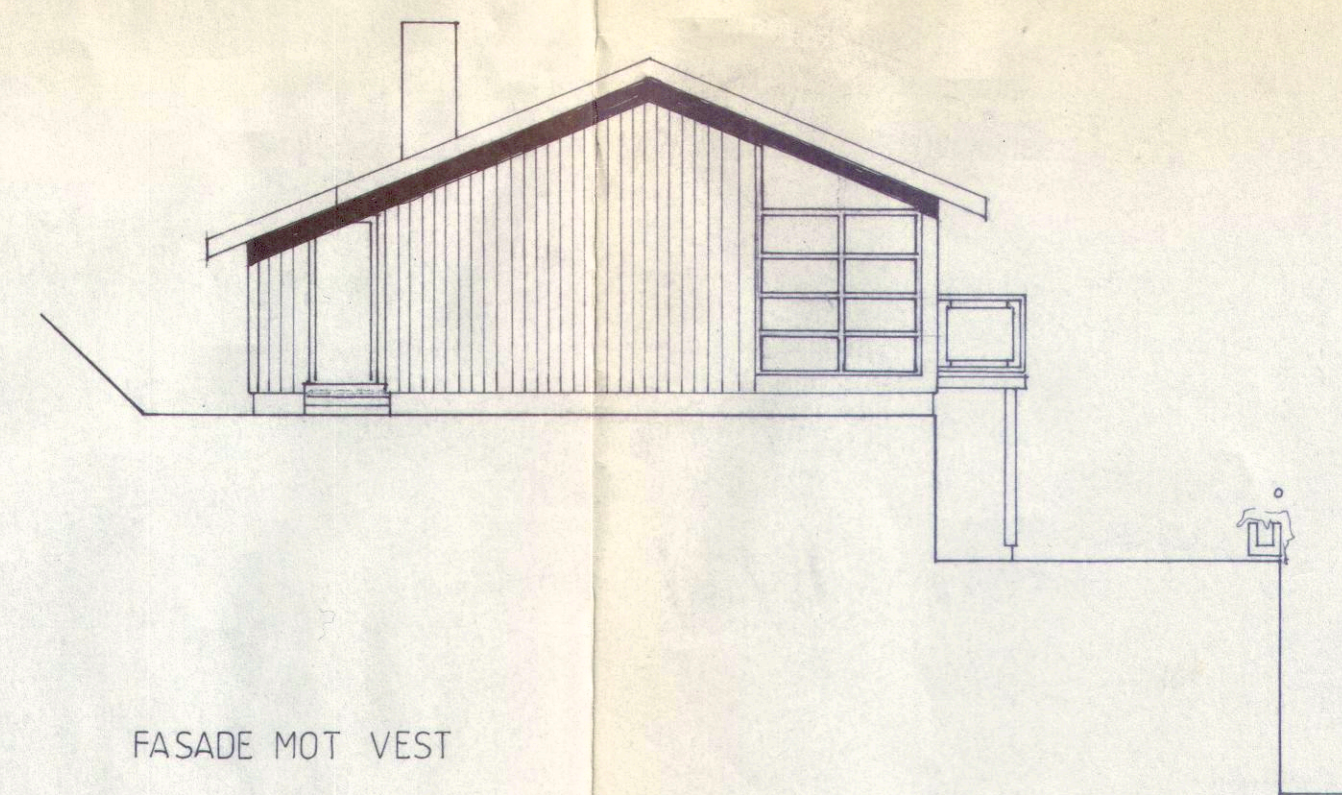
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

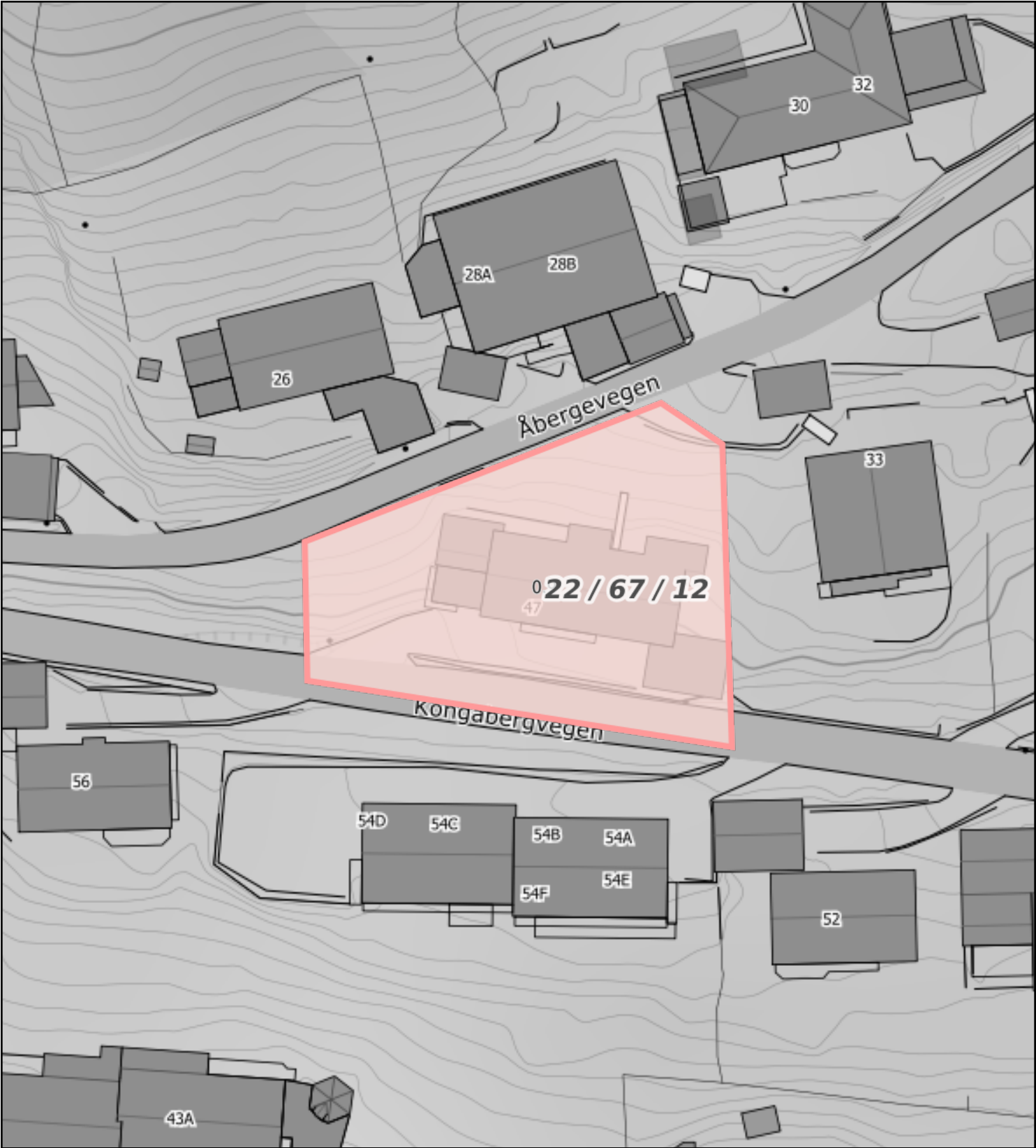


FASADE MOT VEST

*Byggesjefen er gjensvarlig
i samsvar med vedtak
Bygningssjefen*

Sogndal Bygningssråd
Sak nr.: 087/8930

TILBYGG/OMBYGGING AV BUSTADHUS FOR STATKRAFT, SOGDAL 22/67 f12			
SNITT OG FASADER	Date:	20.11.89	Kor.date:
	Mål:	1:100	Tegn:
	ARKITEKTKONTORET OLAV OG ANDERS VIKØREN A.S.		Tegn.nr:
5860 VIK I SOGN		TELEFON/ TELEFAX: (056) 95 785	2



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 27.03.2026 14:01 Eiendomsdata verifisert: 27.03.2026 14:01	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygdt, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.9 0.0 0.9 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.9 0.0 0.9	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
GÅRDSKART 4640-22/67/12 Tilknyttede grunneiendommer: 22/67/12	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

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) Uteoppfallsareal 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) Uteoppfallsareal, jf. § 11-9 nr.5	5
d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.	7
e) Blå og grøne verdier, 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) Avkøyrslar, 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 rekkefølge:

1. Fjora vest, frå kaia til Stedje bru
2. Rutlin
3. Fjora 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 føresegnar 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 føresegnar 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 leggst 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 offentlig 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 tilføyningar 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 leggest 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 tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheter.

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 m² for einebustader*
- Minimum 150 m² pr. bueining for tomannsbustader*
- Minimum 75 m² pr. bueining for rekkjehus*
- Minimum 50 m² pr. bueining for andre bygningar med 3 bueiningar
- Minimum 7 m² 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 tilsvarende den nye eininga sitt bruksareal.

2. Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):

- For leilegheitsbygningar/blokk: 15 m² innanfor sentrumsføremål, 30 m² i andre område.
- For andre typar bygningar: 50 m².

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, sørge 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 tilsvarende 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 m² av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
3. Areal skal ingen stader vere brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
4. Areal skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1-7 om miljøkvalitet.
5. Areal 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 nysanserst i større prosjekt og planområde.
6. Areal 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. Areal 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 utbyggjar 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 verdier, 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 verdier 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. *Sykelplan 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 leggst til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, fortrinnsvis på eiga grunn.
6. Hovudvegar skal gi god og trafiksikker framkomst, gjennom ein restriktiv haldning til nye avkjørsle og opparbeiding av sikre trasear og kryssingspunkt for gåande og syklande.

7. Tilkomsstvegar 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 sykklar 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 sykklar 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 ubyggd areal.
3. Med grunnlag i dokumentert parkeringsdekning kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplassar vert dekkja utanfor eigedommen til tiltaket. I slike tilfelle skal det leggjast 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	
			Sentrumsføremål	Andre område
Bustad	100 m ² BRA	2	1,2	1,4
Fritidsbustad	100 m ² BRA			1,4
<i>Verksemd:</i>				
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
Frikjopsordning		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 verksemdar. For tiltak som ikkje inngår i kategoriane over, skal parkeringsdekninga vurderas i høve samanliknbare verksemdar.

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 byggjeprojekt langs hovudrutenettet for sykkel bør knytast direkte til sykkelnettet.
2. Ved sykkelparkering for bebuarar i hus med 4 einingar eller meir, bør utbyggjar 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 tilknytning 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-analyse. «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 leggjast 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 sykklande, 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 forventet 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 retningslinjer 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 dekkja kostnadene over sjølvkost for utbygging av nytt VA-anlegg fram til nye bustadfelt. For utbyggingar som ikkje er lokalisert i tilknytning til eksisterande bustadfelt må utbyggjar sjølv dekkja 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, ravinlandskapet, 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 tilsvarende tettleik.

3. Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grønne samband og trafikkkløysingar 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 Fjora og aksen mot campus og i gater som bind saman fleire andre gater, t.d. Fjoregata og Gravensteinsgata. Byromma bør formast med vekt på tryggleik og attraktivitet for fotgjengarar. Bygningar bør nyttast som støyskjerming framfor støyskjermer. 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 omgjevnadane.

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 sjølv eller som del av eit bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi, skal omsynet til desse verdiane vektleggast.

Det bør leggjast 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 utbygde 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 m² 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 leggst til grunn for utrekning av tal bueiningar. I framtidig utbyggingsområde bør areal vist på plankartet leggst 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 m² 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 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 skogrensa: 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 forstyrast av hyttebygging, jf. retningslinjer knytt til stolar.
- 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 retningslinjer 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 verksemdar bør lokalisast 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 høgden 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 Fjora skal første høgda vere tilrettelagd for publikumsretta verksemd med tilstrekkeleg etasjehøgde, 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 m² 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 grensar 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. Areal 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 m² uteopphaldsareal per barn. Barnehagetomtar bør primært plasserast i nærleiken av bustadområde, sekundært i nærleiken av arbeidsplasskonsentrasjonar. Tomta bør liggje i nær tilknytning 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 tilknytning 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 m² uteoppghaldsareal 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 uteoppghaldsareal 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 offentlig tenesteyting vurderast.

f) Næringsverksemd

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

Arbeids- og/eller besøksintensive verksemdar bør lokalisrast 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, syklende 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.

byggjevere, bilsal, maskinutleige, gartneri og liknande. Det kan også etablerast mindre verksemdar 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 omgjevnadane, tilgjenge til området og type verksemd. *Alle planforslag bør vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomte.*

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 m².
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 tilknytning 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 vegar/brøyta vegar 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 vegar skal ta omsyn til terrengtilhøve slik at skjemma skjeriningar, 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) Avkøyrslar, jf. § 11-10 nr 4

Etablering av ny avkøyrslar eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg eller hovudveg skal vurderast i høve «Rammeplan for avkøyrslar 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 avkøyrslar frå Hovevegen til Hovsmarki, gbnr. 16/1, og Leitevegen på motsett side av avkøyrslar 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 sentrumsføre mål 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 funksjonar 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 tomte. 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 føreståande.
4. Plassering av hus bør vere i tilknytning 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 støls hus, 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 vindaug 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 naudsente landbruksveggar 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 vindaug 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. | 5. Vassløysa |
| 2. Drevdal | 6. Øyestølen |
| 3. Turrli | 7. Bjønndal |
| 4. Dal – Helgasete. | 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 sær 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/støls hus 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 frådelling 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 m²) og ha maks utnytting 30 % - BYA.
5. Maksimalt 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og 70 m² 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, innafør dei einskilte 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 m² 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 einskilte 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 først 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 støypplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
4. Utleiehytter skal ha maksimalt 90 m² 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 område 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 Hagelenneset
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) Ferdslø 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 leggest 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, inngrepfri 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 leggest 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. friluftsløven) skal leggest til grunn for sakshandsaminga.
4. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag vert lagt til grunn som retningslinjer 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 høgspontanlegg
- 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

Detaljeringsone der reguleringsplan skal framleis gjelde

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

a) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt

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 grenseverdier for raud og gul sone, i høve T-1442 rettleiar om støy i arealplanlegging.

Sjå føresegn om støy 1-7 b).

3. Faresone høgspantanlegg

Fareområde omfattar området under og rundt høgspantliner. 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 tilknytning, 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 - Kvernhusaugen, 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 Kvernhusaugen, 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 leggest 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 føresegnene 1-6 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.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhangte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). 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.

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.

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.garanti.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 GARANTI Eiendomsmegling 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.