KLEIVANE 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Teikningar
Ferdigattest
Føresegner
Plankart
Områdereguleringsplan
Bestemmelse om veg
Kommunale avgifter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjedehus

Kleivane 7, 6856 SOGNDAL

SOGNDAL kommune

gnr. 1, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 19977-1257 **Referansenummer:** YX1223

Autorisert foretak: Hove Takst og Byggrådgiving AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Dag Henning Hove
Uavhengig Takstingeniør
daghenning@hovetakst.no
911 92 492

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott bustad i rekke plassert på Kjørnes, her er det flott utsikt, kort veg til både leikeplass og barnehage.

Bustaden framstår som i god stand i høve alder.
Baderom i hovedplan har begynnande fuktskade på veggplate bak dusj, her vert det anbefalt undersøking/utskifting.

Som oppvarming er det vedovn, varmekabler og varmeovner.

Kjedehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekking som betongstein, vert vurdert som i god stand
Taktekking er vurdert frå takfot, har vurdert kun den eine sida.
På befaringstidspunktet er det is på tekking og i trinn, det er difor ikkje forsvarlig å bevege seg opp på tak.
På del av altan er det etablert ei utestove, her er det papptekking.
Tekking er ikkje fagmessig utført på denne del.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggkonstruksjon er bygd opp som tradisjonelt bindingsverk med annteke 25 cm isolasjon, vindtetting som plater og utlekta kledning som liggande dobbelfals.

Teikning viser w-takstol, men deler av hovedetasje har skrå himling.
Det vert anteke sperrekonstruksjon på deler av bustad.
Takkonstruksjonen er lukka.
Vindauger som 2-lags i trekarmer som fabrikkmalte.
Hoveddør og bi-inngang er som fabrikkmalte isolerte dører.
Altandør som heve/skyvedør i same utføring som vindauger
Det er etablert altan utanfor stove/kjøkken i hovedetasjen.
Denne er bygd med i tradisjonelt bjelkelag i tre, rekkverk i impregnert tre som liggande spiler, golv i impregnert tre.
Det er etablert ei utestove på del av altan.

INNVENDIG Gå til side

Det er panelplater i himling stove
Støpt plate på grunn, etasjeskille som bjelkelag i tre
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Vedovn i stove med isolert stålpipe.
Avstand frå ovn til rekkverk på trapp er 90 mm
I garasjedel er det betong på golv og vegger, ingen tegn til fukt
Inne på soverom i bakkant er det laminat på golv og panelplater på vegger, det er utført fuktmåling som overflatesøk, ingen unormale utslag

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom i hovedetasje med vinylbelegg på golv, baderomsplater på vegger og tak-ess himling med spotbelysning
Her er dusjvegger, toalett med skjult sisterne, innredning med skuffer, støpt servant og spegel med lys
Golv med varmekabler, det er fall til sluk
Høgdeskilnad topp slukrist til topp belegg ved dør er 25 mm, det er oppkant ved dør 15 mm
Det er litt svakt fall i deler av dusjsone
Avtrekk i himling
Ved fuktmåling som overflatesøk vert det påvist avvik i nedre del av veggplate

Vaskerom
Vaskerom og teknisk rom vegg/vegg med baderom
Her er det opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt kum, ventilasjonsanlegg og vv-tank.
Golv med varmekabler, det vert målt tilstrekkelig fall mot sluk.
Avtrekksventil i tak
Våtrom ligg mot yttervegg og mot anna våtrom

Bad
Bad i kjeller som heng saman med vaskerom
Baderom har vinylbelegg på golv, baderomsplater på vegger og tak-ess himling med spotbelysning
Her er innredning med skuffer,støpt servant og spegel med lys, toalett med innebygd sisterne og badekar
Skap for røyrinstallasjon er plassert i dette rom.
Vinylbelegg på golv med varmekabler
Det er fall på golv med oppkant ved dør 15 mm
Rom har 2 sluk, sluk under badekar og sluk ved servant
Avtrekk i himling
Dusjområdet ligg mot yttervegg

KJØKKEN Gå til side

Flott kjøkkeninnredning som ein del av stove, kjøkkenøy fungerer som romdeler.
Her er innredning i glatt utføring med benkeplate i laminat med nedfelt kum, det er montert flis påp vegg ved koketopp. Integrerte kvitevarer som platetopp, steikeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Kjøkken framstår som pent.
Ventilator med motor.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert
El.anlegg frå byggeår.
Røyvarslere og slokkeutstyr

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold er ikkje kjent
Drenering er frå byggeår.
Grunnmur i betong med anteke fundament av betong
Skrått/bratt terreng

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

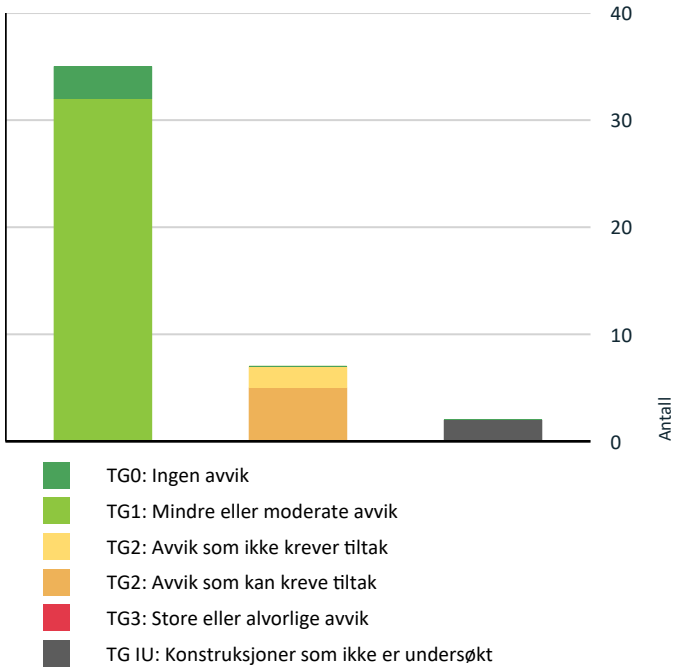
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bustaden har ferdigattest datert 25.04.2019
Det er gjort mindre endring i planløysinga.
Opprinneleg bod i kjellar er gjort om til soverom

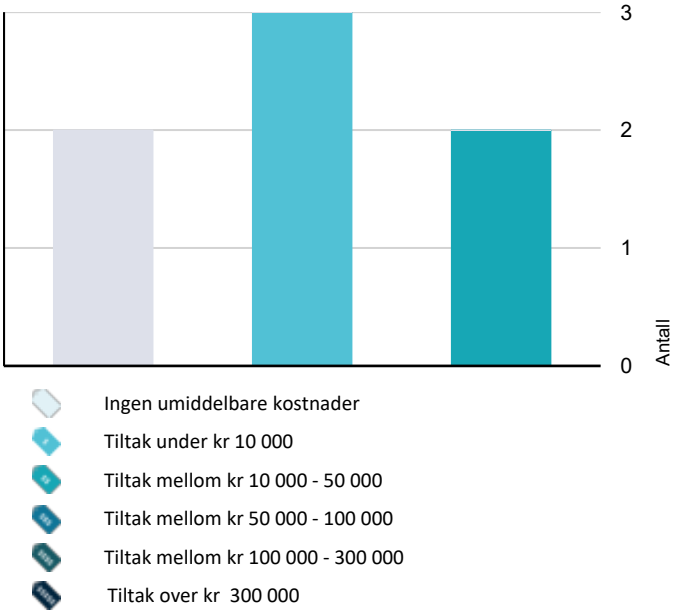
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bustad

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking som betongstein, vert vurdert som i god stand
Taktekking er vurdert frå takfot, har vurdert kun den eine sida.
På befaringstidspunktet er det is på tekking og i trinn, det er difor ikkje forsvarlig å bevege seg opp på tak.
På del av altan er det etablert ei utestove, her er det papptekking.
Tekking er ikkje fagmessig utført på denne del.

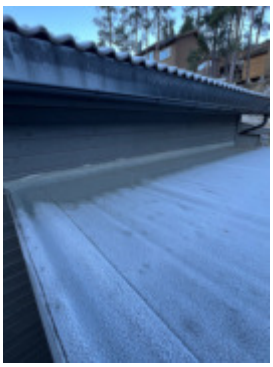
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking av overbygd altan er ikkje fagmessig utført

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikkje naudsynt med tiltak, tak er etablert utanpå vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er bygd opp som tradisjonelt bindingsverk med annteke 25 cm isolasjon, vindtetting som plater og utlekta kledning som liggande dobbelfals.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Teikning viser w-takstol, men deler av hovedetasje har skrå himling.
Det vert anteke sperrekonstruksjon på deler av bustad.
Takkonstruksjonen er lukka.

TG 1 Vinduer

Vindauger som 2-lags i trekarmer som fabrikkmalte.

TG 1 Dører

Hoveddør og bi-inngang er som fabrikkmalte isolerte dører.
Altandør som heve/skyvedør i same utføring som vindauger

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert altan utanfor stove/kjøkken i hovedetasjen.
Denne er bygd med i tradisjonelt bjelkelag i tre, rekkverk i impregnert tre som liggande spiler, golv i impregnert tre.
Det er etablert ei utestove på del av altan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er panelplater i himling stove

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn, etasjeskille som bjelkelag i tre

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vedovn i stove med isolert stålpipe.
Avstand frå ovn til rekkverk på trapp er 90 mm

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

sjekk avstand frå ovn til rekkverk opp imot type ovn/monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undersøke avstand opp mot type ovn.

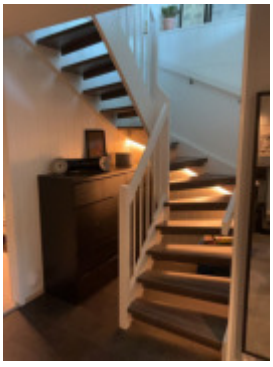
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I garasjedel er det betong på golv og vegger, ingen tegn til fukt
Inne på soverom i bakkant er det laminat på golv og panelplater på vegger, det er utført fuktmåling som overflatesøk, ingen unormale utslag

TG 1 Innvendige trapper



TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller som heng saman med vaskerom
Baderom har vinylbelegg på golv, baderomsplater på vegger og tak-ess himling med spotbelysning
Her er innredning med skuffer,støpt servant og spegel med lys, toalett med innebygd sisterne og badekar
Skap for røyrinstallasjon er plassert i dette rom.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

KJELLER > BAD

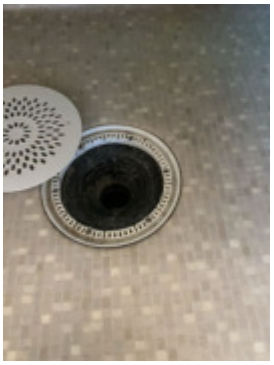
TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på golv med varmekabler
Det er fall på golv med oppkant ved dør 15 mm

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rom har 2 sluk, sluk under badekar og sluk ved servant





KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Dusjområdet 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.

ETASJE > BAD

Generell

Baderom i hovedetasje med vinylbelegg på golv, baderomsplater på vegger og tak-ess himling med spotbelysning
Her er dusjvegger, toalett med skjult sisterne, innredning med skuffer, støpt servant og spegel med lys

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

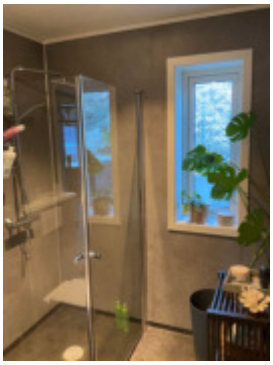
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

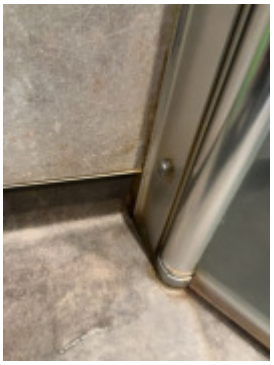
Vindauge er plassert inne i våt sone på baderom.
Det er begynnande fuktskade i nedre kant av baderomsplate inne i dusj

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Overflater må rengjøres.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det vert anbefalt å skifte ut plater som er begynnande skade på.
Om baderom skal nyttast vidare slik det framstår i dag, vert det anbefalt å montere tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Plater har begynnande fuktskade i botn

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Golv med varmekabler, det er fall til sluk
Høgdeskilnad topp slukrist til topp belegg ved dør er 25 mm, det er oppkant ved dør 15 mm
Det er litt svakt fall i deler av dusjsone

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk har konisk klemring og slukforhøgar, den eine sluk har betongrester i botn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vert anbefalt å renske sluk
Det vert og anbefalt å sjekke klemring regelmessig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fuktmåling som overflatesøk vert det påvist avvik i nedre del av veggplate

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Har nytta søkeverktøy på vegg bak dusj, får utslag på ulike kabler/røyr
Detter er årsak til manglande hulltaking
Type konstruksjon vil heller avdekke dette avvik med holtaking

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vert anbefalt å montere tett dusjkabinett ved vidare bruk av baderom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom og teknisk rom vegg/vegg med baderom
Her er det opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt kum, ventilasjonsanlegg og vv-tank.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

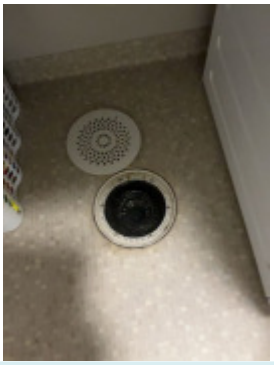
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Golv med varmekabler, det vert målt tilstrekkelig fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i tak

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom ligg mot yttervegg og mot anna våtrom

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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Flott kjøkkeninnredning som ein del av stove, kjøkkenøy fungerer som romdeler.
Her er innredning i glatt utføring med benkeplate i laminat med nedfelt kum, det er montert flis påp vegg ved koketopp. Integrerte kvitevarer som platetopp, steikeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Kjøkken framstår som pent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt har skade

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll og evt. skifte komfyrvakt

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med motor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger





TG 1 Avløpsrør

Her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert

TG 2 Ventilasjon

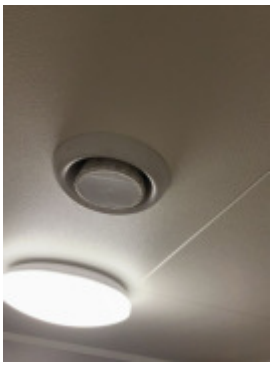
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

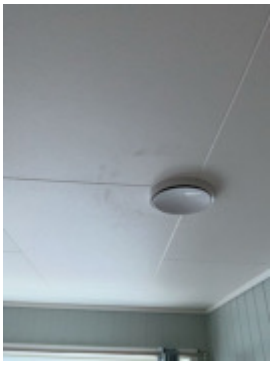
Litt støv rundt ventiler

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte filter samt reingjering

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Varmtvannstank

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El.anlegg frå byggeår.
Det vert opplyst at det vart gjennomført el.tilsyn 06.03.2024
Eigar opplyser at sikring til koketopp har slått ned ved nokre anledningar.
Det vert observert at komfyrvakt har skade

Desse forhold vert anbefalt å undersøke.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røyvarslere og slokkeutstyr

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikkje kjent

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er frå byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med anteke fundament av betong

TG 0 Terrengforhold

Skrått/bratt terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

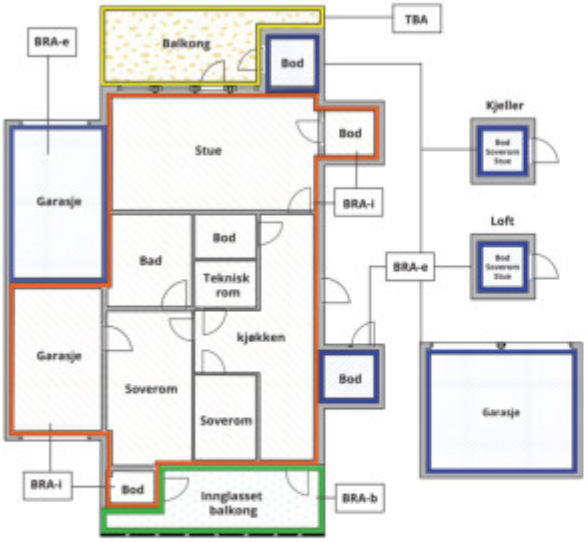
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	14		84	28
Kjeller	82			82	24
SUM	**152**	**14**			**52**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom	Annet	
Kjeller	Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Vaskerom, Garasje		

Kommentar

Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.

Bustad med kurant planløysing.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bustaden har ferdigattest datert 25.04.2019
Det er gjort mindre endring i planløysinga.
Opprinneleg bod i kjellar er gjort om til soverom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eine soverom i kjeller stettar ikkje krav når det gjeld daglysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	134	32

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Avsølevegen 136
6857 SOGNDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Dag Henning Hove	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	1	293		0	199.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kleivane 7

Hjemmelshaver

Furebotn Henrik, Bjelde Line

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Einebustad i rekke plassert på Kjørnes i Sogndal kommune.
Bustaden er plassert i eit nyare byggefelt med fritt utsyn ut over fjorden og fjella omkring.
Eigedomen ligg i blindgate, det er kort veg til store friområde. Det er også kommunal badestrand i området.
Barnehage er plassert heilt i nærleiken.
Det er etablert gang- og sykkelveg til Sogndal sentrum som ligg omlag 3 km unna.

Adkomstvei

Avkøyring frå kommunal veg

Tilknytning vann

Bustaden er tilknytt offentleg vannforsyning.

Tilknytning avløp

Bustaden er tilknytt offentleg avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Områdeplan for Kjørnes IV, 4640_1420-2012003

Om tomten

Tomta ligg i skrått terreng og er si stor grad dekka av bygningsmasse, tilkomst og parkering.
Det er lagt til rette for felles leikeplass/uteområde rett over gata.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 520 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90245459			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YX1223

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Sogndal

Oppdragsnr.
318250001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Bjelde	Henrik Furebotn

Gateadresse
Kleivane 7

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90245459

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

Document reference: 318250001

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, 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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årleg kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utestova er bygd av Arne Furebotn på dugnad (utdanna snekkar)

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 318250001

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 318250001

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 318250001

E-Signing validated

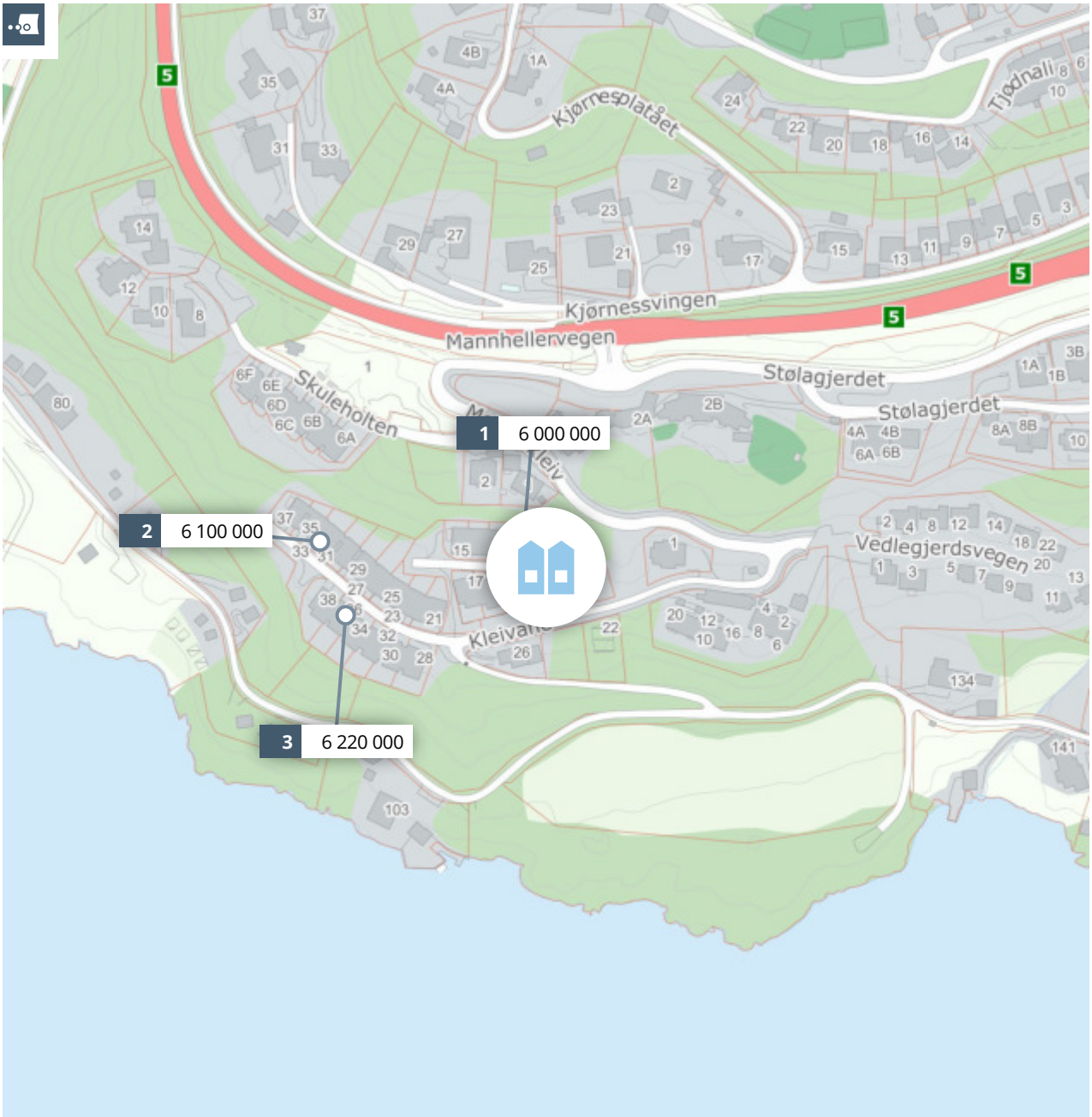
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Bjelde	e0051f8a645a545124cd623 41351550d05114b55	19.02.2025 20:51:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Furebotn	8bc067c2f55c67a7e0990d a57aeaec6ef3b99bd2	20.02.2025 09:21:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 318250001

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KLEIVANE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 21.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jostein Mo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kleivane 7, 6856 SOGNDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 1 BNR 293 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4640 SOGNDAL GRUNNKRETS BARSNES-LOFTNES-KJØRNES

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	38 816
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					200 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivane 9 151 m²	2018	253 m²	3 sov	22.05.2024	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**39 735**
2	Kleivane 33 120 m²	2017	279 m²	3 sov	24.03.2023	5 750 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**50 833**
3	Kleivane 36 135 m²	2016	305 m²	3 sov	04.11.2021	5 500 000	**6 220 000**	0	6 220 000	**46 074**

Einebustad i rekke med jevnt over god standard belligande i eit særs familievenleg område. Her er det mykje små barn i trygge omgivelsar, leikeplassar og barnehage like ved.

Huset har smarte løysingar og heile fire soverom. Parkering med plass til 2-3 bilar på eige tomt.

Huset inneheld:
U.et: Bad, vaskerom, 3 soverom
1.et: Kjøken/Stove, bad og 1 soverom.

Utgang til solfylt balkong med flott utsikt over nærområdet.

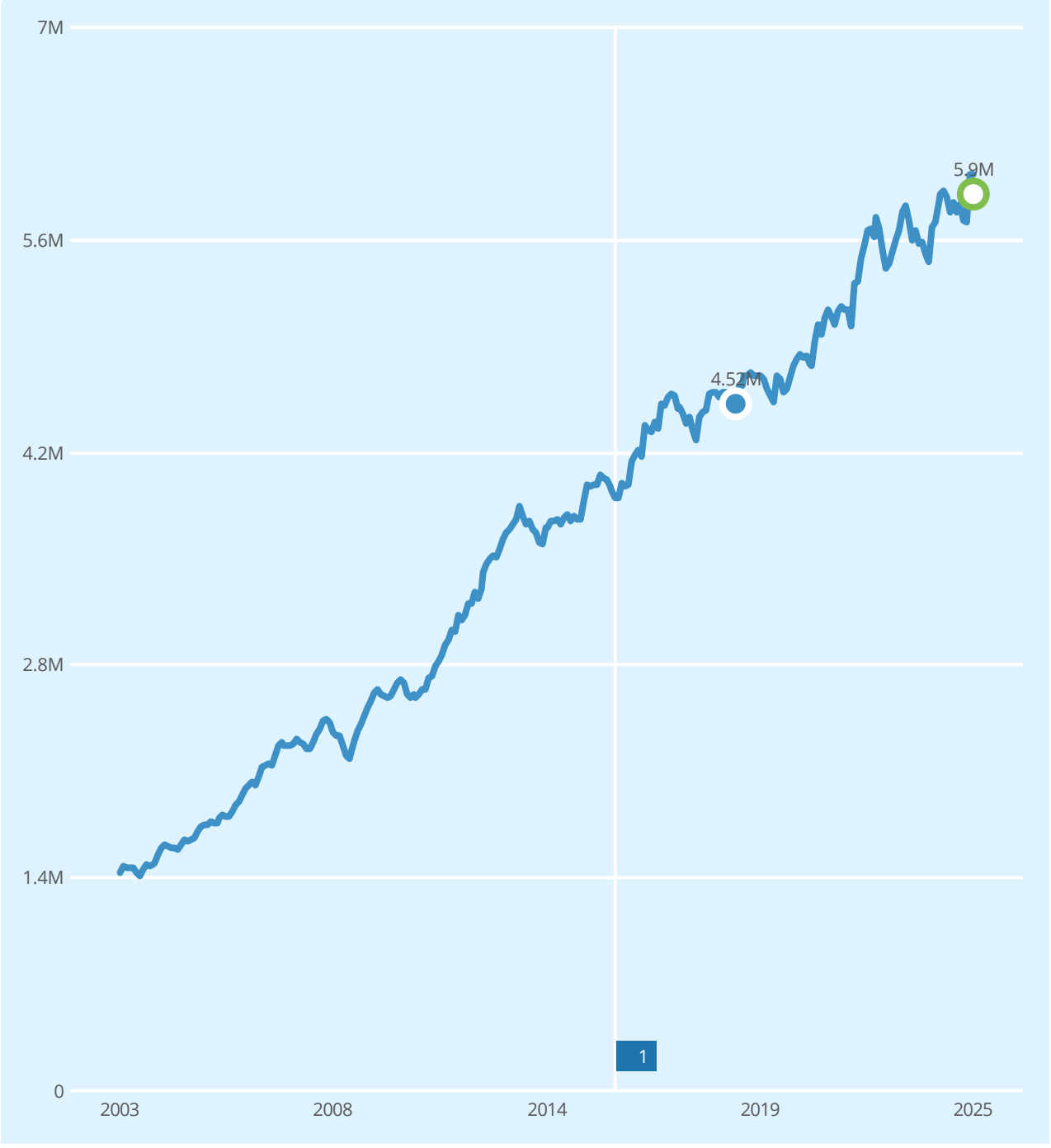
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.12.2018		11.12.2018	-	4 520 000	-	4 520 000

Rekkehus til salgs i 6856 SOGNDAL nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 6856 SOGNDAL siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

4 313 000 Prisantydning i snitt

4.3M
4 296 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

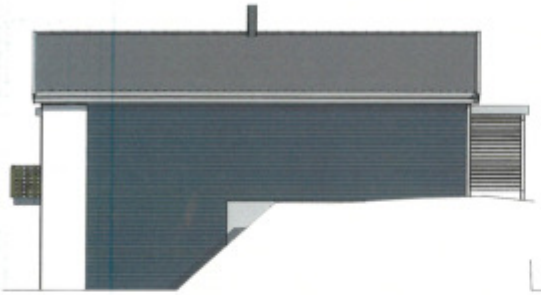
45 365 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

42 336 SOGNDAL kommune i snitt siste 12 mnd

38 816 Kleivane 7 Totalpris 5 900 000

TEIKNINGAR

HUSTYPE A



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: NORD



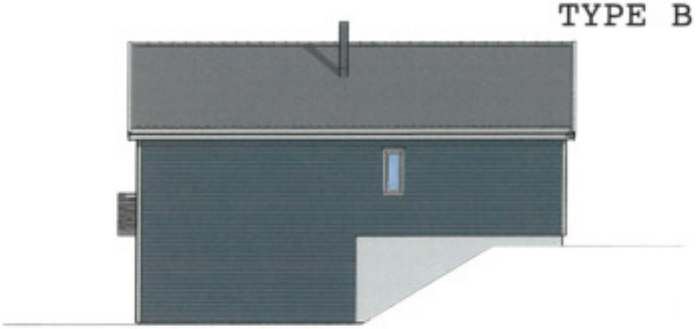
FASADE MOT: VEST

Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERE AS				
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10				
Mål: 1:100	Type	BOLIG I REKKE	Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Utg.p.	Sign. HTG	Dato: 26.06.2014	15941	2	Hundere AS
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.					Loftesnes, 6856 Sogndal Telefon 57 62 79 79

TYPE B



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: ØST

Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERI AS				BLINK HUS
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10				
M&l. 1:100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr. 15941	Blad 2	Sigdal AS
Utg.p.	Rgn. HTS	Date 16.04.2014			Bruveien 12, 3055 Krokstadelva
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					Telefon 32 71 14 90, Telefax 32 71 14 99

BOLIG nr	TYPE BOLIG	BYA standard	BYA avvik	BRA BOLIG	BRA carp/gar,+bod	CA UA privat	CA TOMT privat
1	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	238,8	373,0
2	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	65,7	198,5
3	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	60,6	191,3
4	B	135,0		134,0	23,3	104,8	241,7
5	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	114,2	245,3
6	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	56,4	187,1
7	B	135,0		134,0	23,3	87,1	213,8
8	A	137,0		142,0	26,0	123,3	274,5
9	A	137,0	-ca 2	142,0	26,0	98,6	249,8
10	B	135,0	+ca 15	134,0	ca 28,3	216,4	378,9
11	B	135,0	+ca 4	134,0	ca 25,3	125,3	272,5
12	B	135,0	+ca 6	134,0	ca 26,3	96,4	250,8
13	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	187,9	322,2
14	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	182,0	315,6
15	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	154,7	287,6
16	B	135,0	+ca 6	134,0	ca 29,3	127,3	270,2
17	B	135,0	-ca 2	134,0	23,3	82,3	218,4
18	B	135,0		134,0	23,3	109,2	254,4
19	A	137,0		142,0	26,0	203,2	352,9
20	A	137,0	-ca 2	142,0	26,0	131,6	277,7
21	A	137,0	-ca 2	142,0	26,0	120,9	269,3
22	A	137,0	+ca 6	142,0	ca 28,0	109,5	264,0
23	A	137,0	+ca 8	142,0	ca 27,0	93,8	250,8
24	A	137,0	+ca 1	142,0	ca 27,0	156,7	307,1
TOT 24 stk	A= 8 stk B=16 stk	BYA TOT CA 3280		TOT 3280	TOT ca 600	TOT ca 3045	TOT ca 6465

28.08.15 BRF: Skjema

BOLIGOVERSIKT

BLINK HUS Arkitekter as

Byggherre: Byggsenteret Audun Hundere A/S

Byggadresse: Kjørnes IV, B9 og B10 . .
G.nr.1 B.nr.269 , Sogndal kommune

Type bygg: Eneboliger i kjede

Mål A4: 1:1428,6

Prosjekt nr: 15941

Tegn. nr. A20-12

Utg.pkt: .

Sign. BRF

Dato: 21.04.15

BOLIGOVERSIKT

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS

Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79









26.06.15 BRF: Satt inn nye nisteobjekter
03.06.15 BRF: Byttet Sosi objekt nedre vei, tilpasset terreng til ny snuplass

Arkitekter BLINK HUS

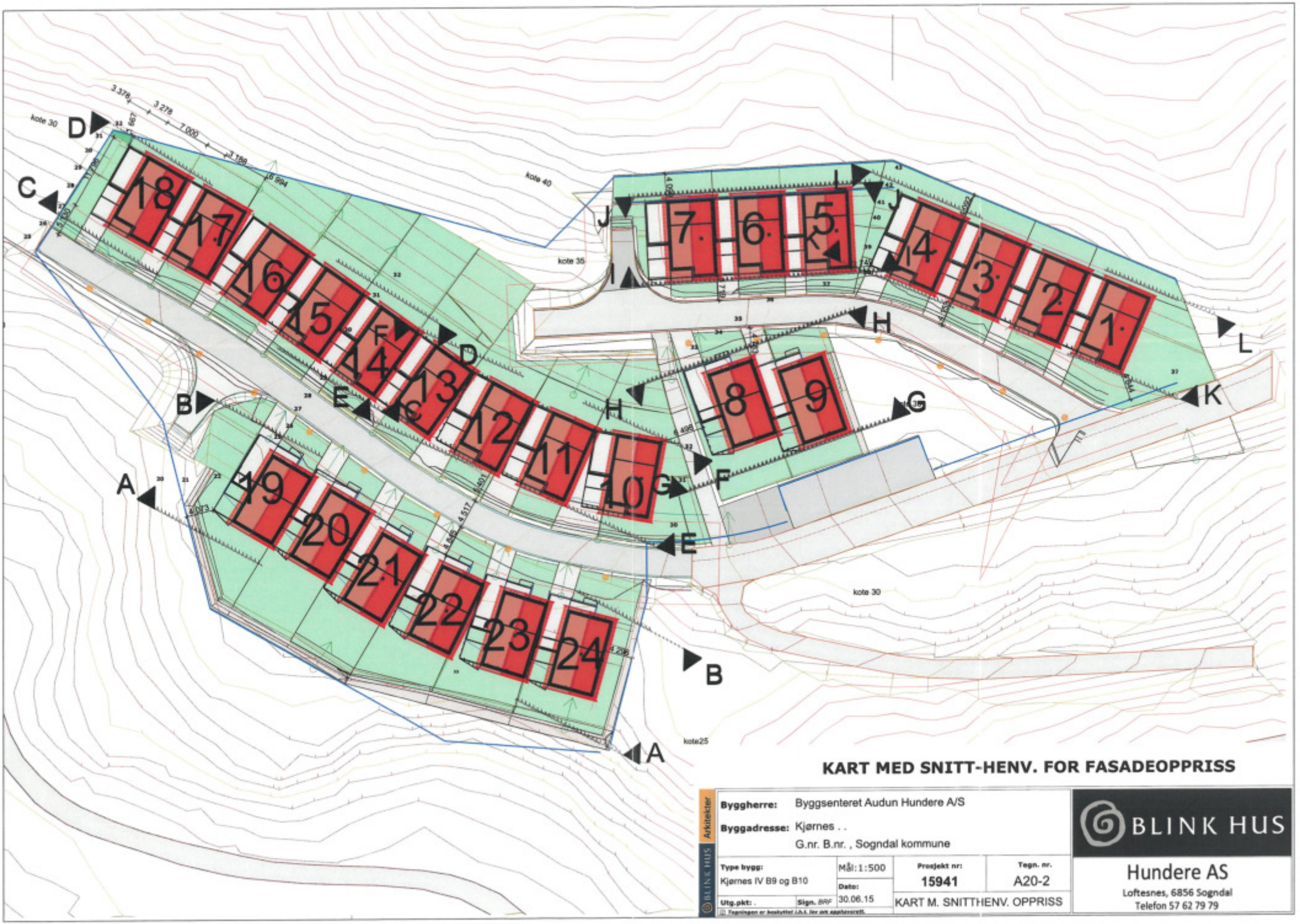
Byggherre:	Byggsenteret Audun Hundere A/S
Byggadresse:	Kjørnes . . G.nr. B.nr. , Sogndal kommune

Type bygg: Kjørnes IV B9 og B10	Mål:	**Prosjekt nr:** 15941	**Tegn. nr.** A20-4
Utg.pkt: . **Sign.** BRF	**Dato:** 21.04.15	PERSPEKTIV	

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BLINK HUS

Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79



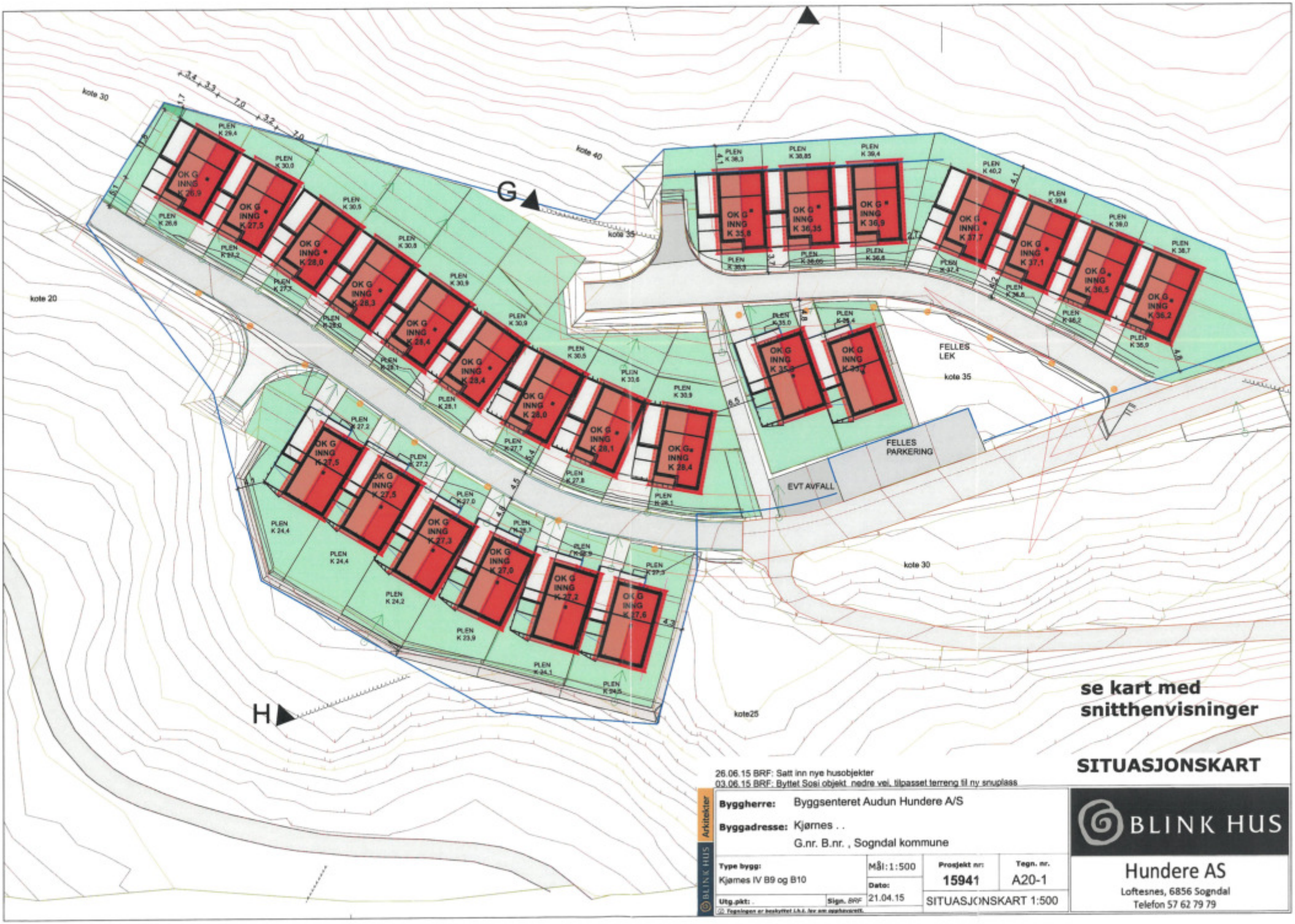
KART MED SNITT-HENV. FOR FASADEOPPRISS

Byggherre:	Byggsenteret Audun Hundere A/S			
Byggadresse:	Kjørnes . . G.nr. B.nr. , Sogndal kommune			
Type bygg: Kjørnes IV B9 og B10		Mål: 1:500	Prosjekt nr: 15941	Tegn. nr. A20-2
Utg.pkt: .	Sign. BRF	Dato: 30.06.15	KART M. SNITTHENV. OPPRISS	

Arkitekter BLINK HUS

BLINK HUS

Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79



SITUASJONSKART

26.06.15 BRF: Satt inn nye husobjekter
03.06.15 BRF: Byttet Sosi objekt nedre vei, tilpasset terreng til ny snuplass

Byggherre:	Byggsenteret Audun Hundere A/S
Byggadresse:	Kjørnes . . G.nr. B.nr. , Sogndal kommune

Type bygg: Kjørnes IV B9 og B10	Mål: 1:500	**Prosjekt nr:** 15941	**Tegn. nr.** A20-1
Utg.pkt: .	**Dato:** 21.04.15	SITUASJONSKART 1:500	
Sign. BRF			

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Arkitekter BLINK HUS

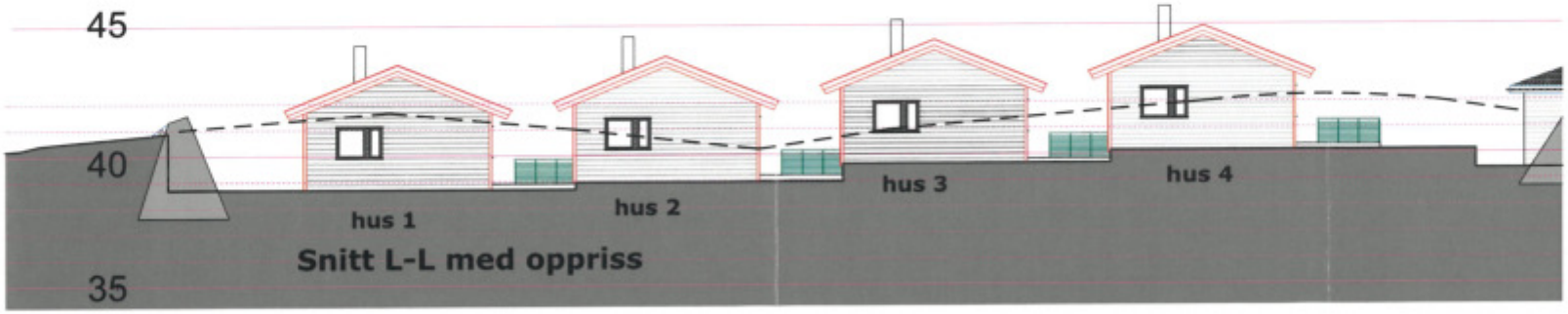
BLINK HUS

Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79



FASADER HUS 4 TIL 1

Eksist. terreng i snitt



FASADER HUS 1 TIL 4

Byggherre:	Byggsenteret Audun Hundere A/S		
Byggadresse:	Kjørnes . . G.nr. B.nr. , Sogndal kommune		
Type bygg: Kjørnes IV B9 og B10	Mål: 1:200	**Prosjekt nr:** 15941	**Tegn. nr.** A20-9
Utg.pkt: .	**Sign.** BRF	**Dato:** 30.06.15	SNITT K+L, oppriss hus 1-4

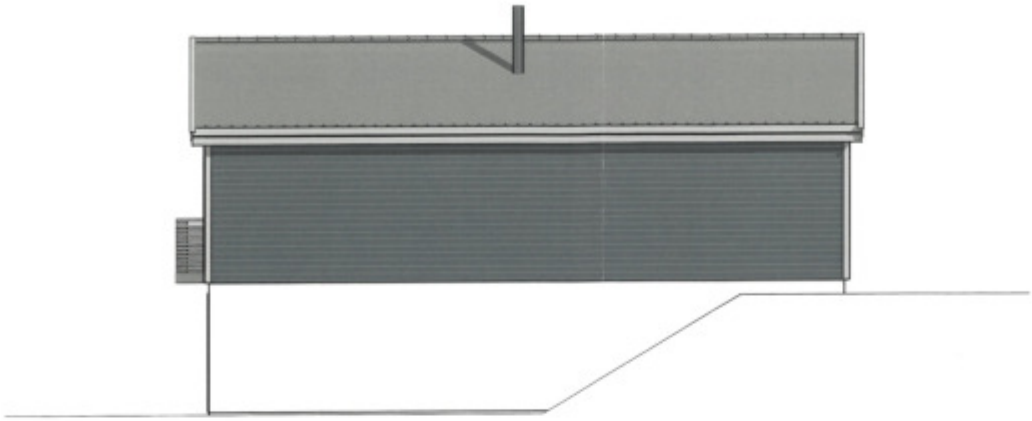
Arkitekter BLINK HUS
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79

TYPE B



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: VEST



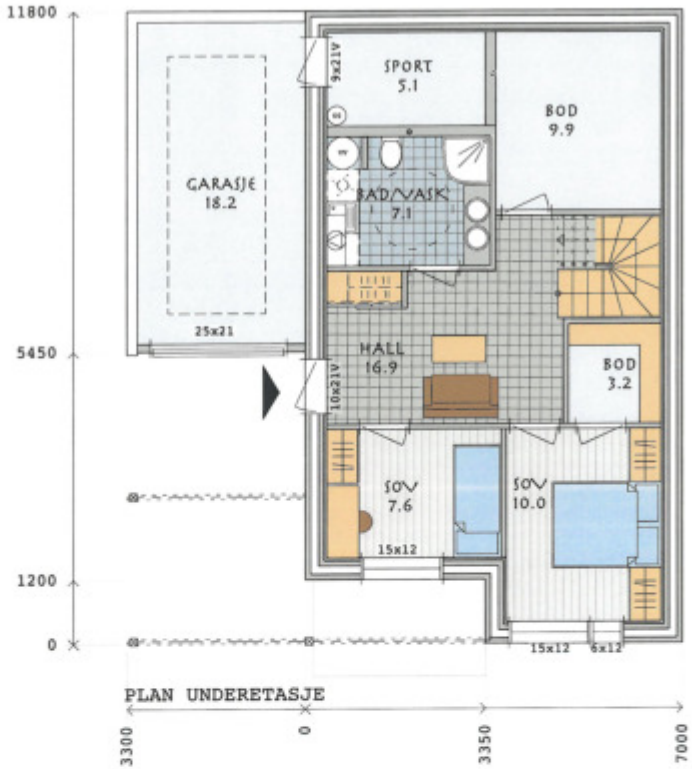
FASADE MOT: NORD

Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERE AS				
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10				
Mål. 1:100	Type	ENEBOLIG		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. HTG		Dato 18.06.2015	15941	2
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

BLINK HUS

Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79

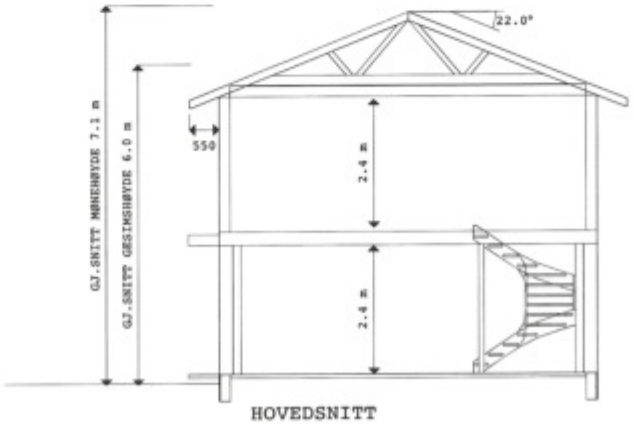
TYPE B



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1.ETASJE



HOVEDSNITT

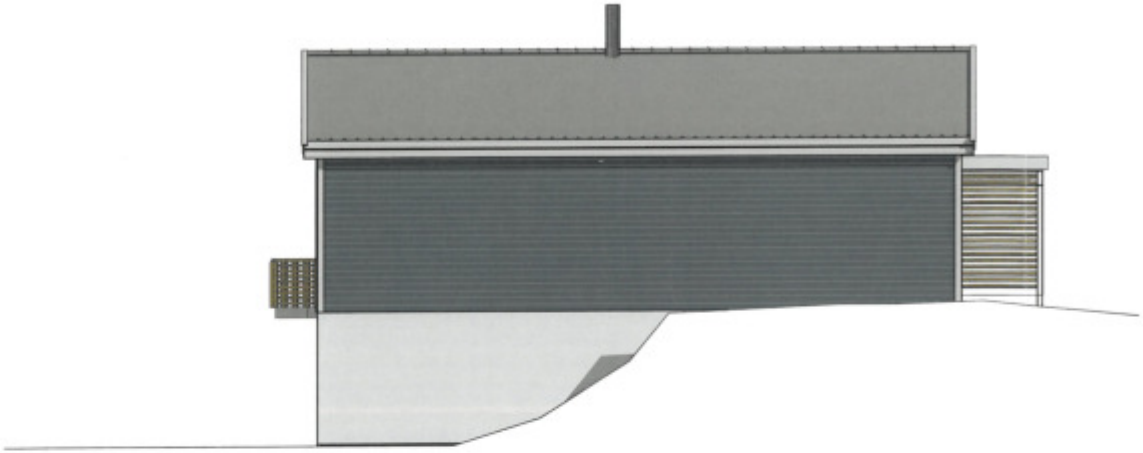
Bygningens	BRA
PLAN 1.ETJ	70,5 m2
PLAN U.ETJ	63,5 m2
SUM	134,0 m2
GARASJE	18,2 m2
SPORT	5,0 m2

Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERE AS			
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10			
Mål. 1:100	Type	BOLIG I REKKE	Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 18.06.2015	15941	1

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79

HUSTYPE A



FASADE MOT:ØST



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: VEST

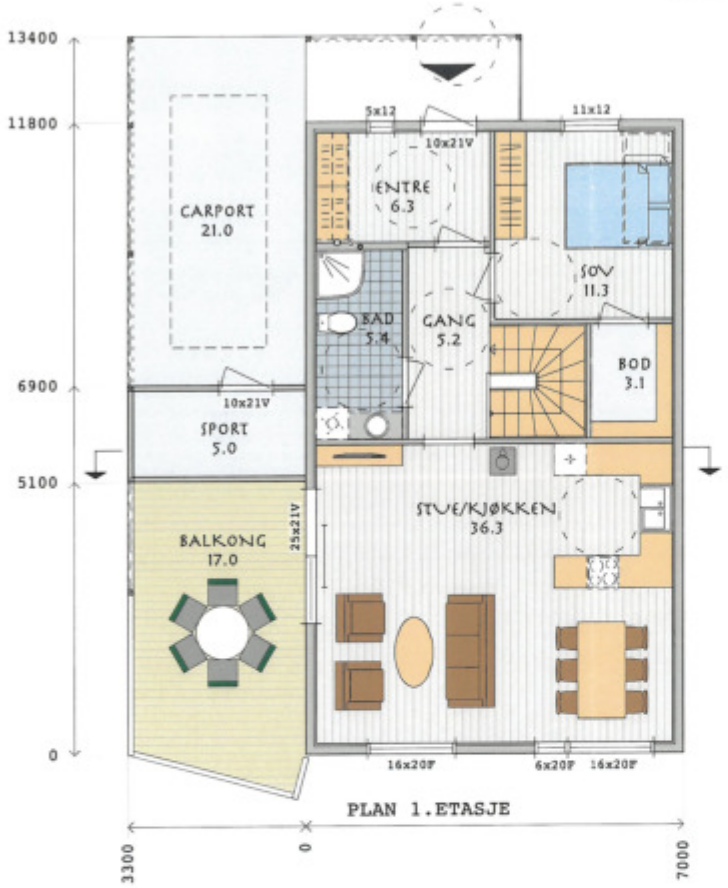
Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERE AS			
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10			
Mål. 1:100	Type BOLIG I REKKE		Tegn.nr. 15941	Blad 2
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 09.06.2015		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79

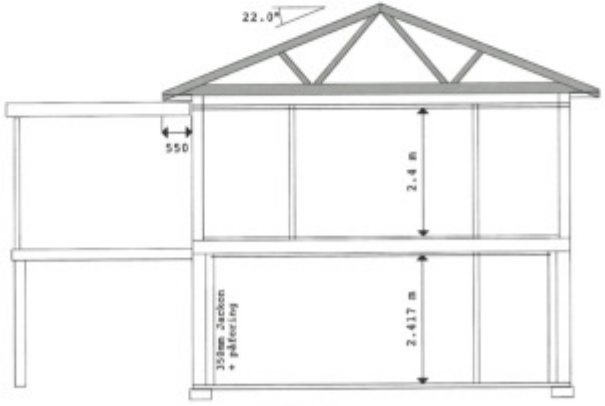
HUSTYPE A



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1.ETASJE



HOVEDSNITT

BYA	135,0 m2
Bygningens	BRA
PLAN 1.ETJ	74,5 m2
PLAN U.ETJ	67,5 m2
SUM	142,0 m2
CARPORT	21,0 m2
SPORT	5,0 m2

Tiltakshaver	BYGGSENTERET AUDUN HUNDERE AS			
Byggadresse	KJØRNES IV B 9 & B10			
Mål. 1:100	Type BOLIG I REKKE		Tegn.nr. 15941	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 18.06.2015		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Hundere AS
Loftesnes, 6856 Sogndal
Telefon 57 62 79 79

FERDIGATTEST

Tekniske tenester
Sakshandsamar:
Eilif Ullestad Rosnæs
Tlf: 57629654
Mobil:
Vår ref.
16/969-58
Arkiv
MTR 1/269
Dykkar ref.

Dato
25.04.2019

Norconsult AS

Trolladalen 30
6856 SOGNDAL

BD SAK
155/19

FERDIGATTEST

Søknadspliktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttdokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på tiltakets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.
Ferdigattesten erstattar alle tidlegare bruksløyve.

Arbeidsstad (adr.):	Gnr./bnr./festenr:
Kleivane , 6856 SOGNDAL	**1/269, 1/274-297**

Type arbeid:	Type bygg:	Dato søknad:	Dato vedtak:	Sak nr:
Oppføring	**Kjedebustader**	**09.07.2015**	**06.11.2015**	**BD 466/15**

Tiltakshavar:	Adresse:
Byggsenteret Audun Hundere AS	**Pb 104, 6851 SOGNDAL**

Ansvarleg søkjar:	Adresse:
Norconsult AS	**Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL**

Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:
- Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplett gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområda er avslutta.
- Sluttrapport på avfallshandtering.
- Det er stadfesta at eigar har satt opp adressenummer på bygningen.

Adresse	GBNR	BYA	BRA	Tal bueiningar	Tal røykløp
Kleivane 3	1/291	122,7 m2	151,3 m2	1	1
Kleivane 5	1/292	122,5 m2	151,3 m2	1	1
Kleivane 7	1/293	122,5 m2	151,2 m2	1	1

Kleivane 9	1/294	129,2 m2	151,2 m2	1	1
Kleivane 11	1/295	122,6 m2	151,1 m2	1	1
Kleivane 13	1/296	122,6 m2	150,2 m2	1	1
Kleivane 15	1/297	131,9 m2	150,4 m2	1	1
Kleivane 17	1/289	133,6 m2	184,4 m2	1	1
Kleivane 19	1/290	132,5 m2	181,8 m2	1	1
Totalt for B9		**1140,1 m2**	**1422,9 m2**	**9**	**9**

Kleivane 21	1/288	140,0 m2	156,1 m2	1	1
Kleivane 23	1/287	129,0 m2	153,1 m2	1	1
Kleivane 25	1/286	132,0 m2	153,9 m2	1	1
Kleivane 27	1/285	122,3 m2	151,1 m2	1	1
Kleivane 29	1/284	123,0 m2	151,4 m2	1	1
Kleivane 31	1/283	122,7 m2	150,7 m2	1	1
Kleivane 33	1/282	131,0 m2	157,0 m2	1	1
Kleivane 35	1/281	123,3 m2	151,1 m2	1	1
Kleivane 37	1/280	125,7 m2	150,9 m2	1	1
Kleivane 38	1/279	136,0 m2	184,8 m2	1	1
Kleivane 36	1/278	131,5 m2	164,6 m2	1	1
Kleivane 34	1/277	131,5 m2	164,4 m2	1	1
Kleivane 32	1/276	139,3 m2	187,8 m2	1	1
Kleivane 30	1/275	140,7 m2	190,4 m2	1	1
Kleivane 28	1/274	133,4 m2	185,5 m2	1	1
Totalt for B10		**1961,4 m2**	**2452,8 m2**	**15**	**15**

Tiltaket er tilknytt: **offentleg vassverk og offentleg avløpsnett**

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

Stad, dato

Markus Mohn Werner
leiar Plan og næring (konst.)

Sogndal, 25.04.2019 *Attesten er elektronisk godkjent og er utan underskrift*

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS

FØRESEGNER

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen

Innhald

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

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

Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer

Innleiing

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

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

1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4

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

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

b) **Uteopphaldsareal og parkering**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

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

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

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

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

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

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

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

B. Kvalitetskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for sykkelparkering

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

h) **Skilt og reklame, jf. § 30-3**

Oppføring av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

a) **Risiko og sårbarheit**

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

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

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

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

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

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

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

b) **Støy**

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

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

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

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

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

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

d) Energibruk i bygningar

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

e) Hushald- og næringsavfall

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

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

f) Vatn, avløp og overvasshandtering

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

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

g) Arkitektur og landskapsarkitektur

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrom bør invitere til opphald for alle brukargrupper.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) **Bustad**

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

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

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

b) **Fritidsbustad**

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

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

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

c) **Fritids- og turistføremål**

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

Turistverksemd:

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

Campingplass:

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

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

Utleigehytter:

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

d) **Sentrumsføremål**

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

e) **Tenesteyting**

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

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

f) **Næringsverksemd**

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

g) **Råstoffutvinning**

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

h) **Idrettsanlegg**

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

i) Anna type bygningar og anlegg

Kommunaltekniske anlegg

Områda er sett av til kommunaltekniske anlegg.

Naust

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

j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg

Sjøbuer

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

Hodlekve

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

2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2

Områda er nytta til samferdsleanlegg eller teknisk infrastruktur.

a) Avkøyrsler, jf. § 11-10 nr 4

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

b) Særskilte føresegner

Tilkomst til framtidig parkeringsanlegg i fjell

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

Tilkomst til Fosshaugane campus

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

2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for handtering og bruk av matjord ved utbygging.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjeld følgjande stølsområde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Maksimalt 2 bueiningar på kvar bustadeigedom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Småkraftverk

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

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

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

2. Spreidd næringsverksemd, utleigehytter

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

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

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

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

a) **Båthamn**

1. Småbåtanlegg

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

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

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

2. Småbåthamn

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

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

b) Ferdsle og farleier

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

c) Drikkevatn

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

d) Naturområde vatn

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

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

e) Friluftsområde i sjø

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

f) Akvakultur

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

g) Fiske

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

h) Kombinerte føremål

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

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

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

Sikrings-, støy og faresoner

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

Soner med krav til infrastruktur
Soner med særlege oppgjevne omsyn

- Friluftsliv
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø

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

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

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

a) **Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn**

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

b) **Andre sikringssoner**

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

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

2. Støysoner

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

3. Faresone høgspentanlegg

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

4. Faresone skred

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

5. Faresone flaum

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

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

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

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

2. Sone med krav til løysing for avløp

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

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

a) Omsynssone friluftsliv

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

1. Stisykling

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

2. Klatring

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

3. Turområde / utfartsområde

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

b) Omsynssone landskap:

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

c) Omsynssone naturmiljø

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

d) Omsynssone kulturmiljø

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

4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.

a) Verneområde

Bandleggingssone etter naturmangfaldlova.

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

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

b) **Freda område**

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

c) **Bandleggingssone for regulering**

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

Trafostasjon på Ylvisåker

Utgreiing av tryggleik for skred må følgje reguleringsplan.

Utviding av skisenteret i Hodlekve vestover

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

Bustadområde nordre Bjørk

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

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

Hytteområde Vatnasete.

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

Campingområde Kollsete.

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

Skianlegg Hodlekve

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

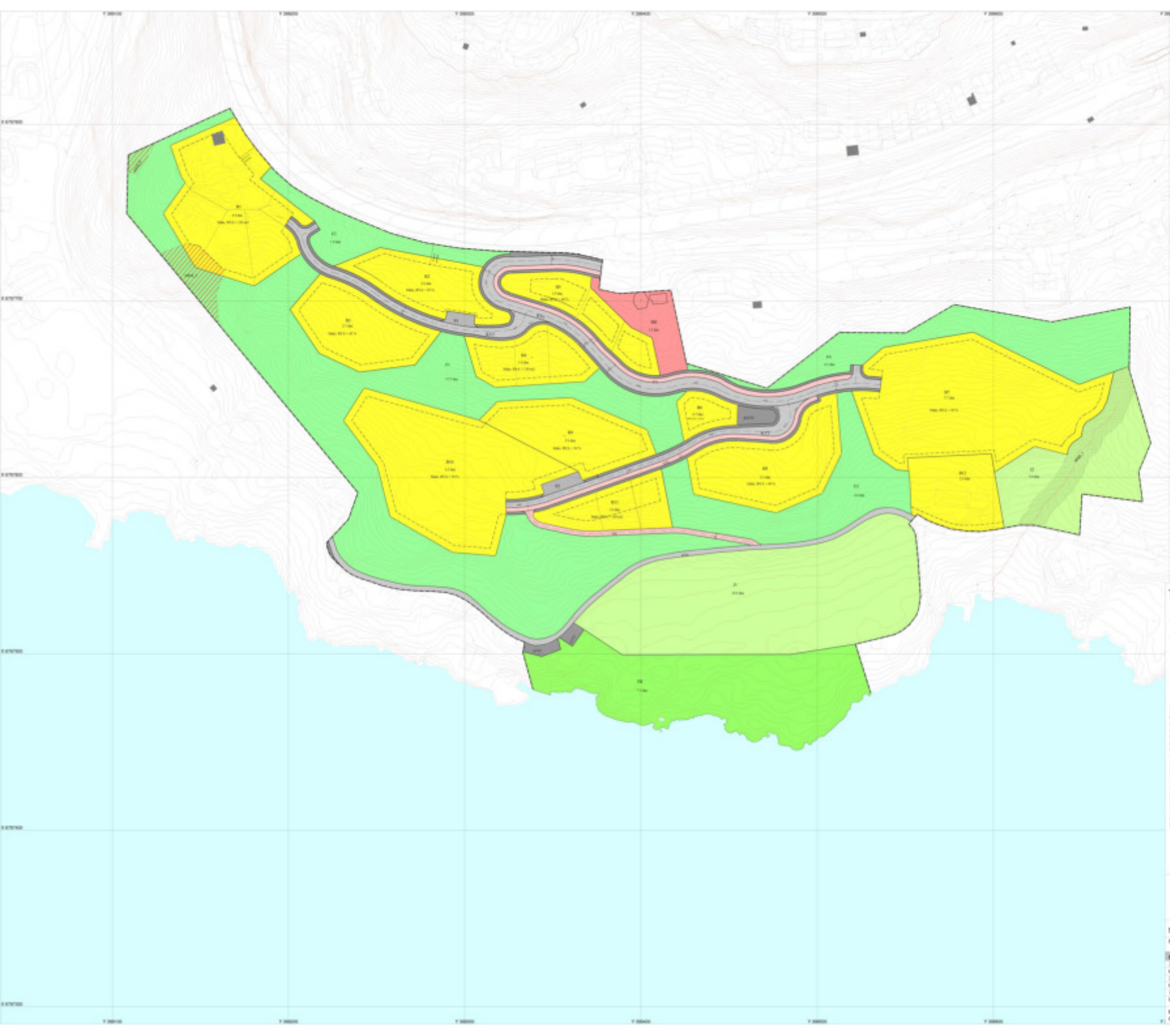
Bustadområde Kaupangsvegen – Løypet – Amla

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

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

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

PLANKART



TEIKNFORKLARING

Regulering
- Reguleringsgrense
- Fortau
- Parkering
- Parkeringsplasser med forbokstaver

Eigedomsgrense
- Eigedomsgrense
- Eigedomsnr/tg

Kartmerk
- Bygningsdetaljlinje
- Bygning (punkt)
- Takrenn
- Takoverbygg kant
- Trapp midtl bygg. kant
- Verandа
- Bygningslinje
- Takspæring
- Mønelinje
- Lávbrú

Bustad
- Bustad
- Næringsbusetnad
- Hotell
- Anlegsområde
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Ulhus/naust/badehus
- Leikeplass
- Kombinert busetnad og anleggsføremål
- Busetnad/forretning
- Busetnad/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tenesteyting

Veg
- Veg
- Køyreveg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gang-veg/gangareal/gågate
- Annа veggrunn - tekniske anlegg
- Annа veggrunn - grøntareal

Grønstruktur
- Grønstruktur
- Friområde
- Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn

Faresone - Flaumfare

Infrastrukturssone - Krav med omsyn til infrastruktur
Infrastrukturssone - Fleirbrukstiltak/-krav infrastruktur
Opensmiljøinteresse - Krav om felles planlegging
Angitte omsynssone - Kantvegetasjon
Angitte omsynssone - Bevaring kulturmiljø

Planavgrensing
Fornemålsgrense
Byggegrense
Byggelinje
Busetnad som tenesteljast fjerna
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant køyrebane
Regulert køyrefelt
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/frisiktsmålinje
Strandlinje sjø
Avkøyrsle

Påskrift
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsføremål/arealføremål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift planlikehet
- Abc Regulerings- og busetnadsplan - påskrift

Kartgrunnlag i M: 1: 1 000 — Ekvidistanse: 1 m
Plandata er digitalisert frå manuskart i M: 1: 1 000 — Koordinatsystem: UTM

Sogndal kommune

OMRÅDEREGULERINGSPLAN
Områderegulering Kjørnes IV

MED TILHØYRANDE REGULERINGSBESTEMMINGAR

Kartblad:
Kartprosjekt:

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Mindre endring Forvaltningsnivået	57/11	18.06.2013	KMW
Kommunestyret sitt vedtak:		6.9.2012	
3. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker			
Offentleg ettersyn frå ..... til			
2. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker		18.4.2012	TRT
Offentleg ettersyn frå ..... til		21.4.- 6/6.2012	TRT
1. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker		18.4.2012	TRT
Kunngjering av oppstart av planarbeidet		14.01.2012	TRT

PLANEN UTARBEIDA AV:	PLANID:	TEGNNR.	SAKSBEH.
Plan og næring, SK	1420-201200		TRT

OMRÅDEREGULERINGSPLAN

Plannamn og -id.	Områdereguleringsplan for Kjørnes IV, 1420-2012003			
Dato	30.3.2012			
Rev. dato	14.6.2012, 28.8.2012			
Vedtak i kommunestyret		Sak		Sogndal kommune
Siste revisjon		Sak		

§ 1 Avgrensing

Planområdet er vist på plankartet til områdereguleringsplan for Kjørnes IV, datert 28.8.2012, i målestokk 1:1000 (A1). Føresegnene gjeld innanfor desse grensene.

§ 2 Føremål

Arealformål som inngår i planen, etter plan- og bygningslova § 12-5:

Bygningar og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1
- Bustader
- Barnehage

- Køyreveg
- Parkeringsplass
- Fortau
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Gang- og sykkelveg

Grøntstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3
- Friområde

- Jordbruk
- Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl § 12-5 nr. 6
- Naturområde i sjø, med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner som inngår i planen, etter plan- og bygningslova § 12-6:

- Faresone for skred (H310_1 og H310_2)
- Kantsone til vassdrag (H540_1)

§ 3 Rekkjefølgjekrav

3.1 Opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal

Bustadane i felt B2/B3, B7, B8 og B9/10 kan ikkje takast i bruk før leike- og uteopphaldsareal er opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.

3.2 Opparbeiding av VVA-anlegg

Bustadane kan ikkje takast i bruk før det er etablert køyreveg med fortau, vassforsyning og avlaup for kvart delfelt.

3.3 Utbyggingsavtale

Det kan inngåast utbyggingsavtale for heile eller deler av reguleringsområdet.

§ 4 Fellesføresegner

a. Plan for vatn, avløp og overvatn

a. Prinsippa i «Plan for vatn, avløp og overvatn» som følgjer planframlegget skal følgjast ved all utbygging.

b. Ved søknad om rammeløyve skal det følgje ei utgreiing for korleis handtering av overvatn er tenkt løyst, i samsvar med «Plan for vatn, avløp og overvatn».

4.2 Plan for masseoverskot

Ved utbygging skal det føreligge godkjend plan for masseoverskot.

§ 5 Bygningar og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1

5.1 Felles for bustader, B1 – B12

a. Utforming og materialbruk skal ta omsyn til klimatilpassing og eksisterande busetnad i området. Alle bygningar skal ha skrå takflate og takvinkel på minimum 22^{o}. Dersom det vert nytta trekledning, bør det av omsyn til fukt og råte nyttast liggjande panel.

b. Bygningane skal tilpassast terrenget og kan byggjast i inntil tre etasjar.

c. Byggjegrenser går fram av plankartet. Byggjegrenser går fire meter frå yttergrense til areal for anna veggrunn – tekniske anlegg.

d. Det skal avsetjast 2 parkeringsplassar for kvar hovudeining*. Dersom det er fleire einingar per hovudeining, skal det avsetjast:

- 1 parkeringsplass for ekstra eining opp til 50 m^2
- 1,5 parkeringsplassar for ekstra eining mellom 50-80 m^2
- 2 parkeringsplassar for ekstra eining over 80 m^2

e. Søknad om rammeløyve til oppføring av bustad skal innehalde:

- detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500, der det er gjort greie for plassering av avkøyrsle, veg, bygningar, parkeringsplassar/garasje, støttemurar, gjerde, arrondering av massar (terrengplanering), samt opplegg for renovasjon og postkasser.
- grunngjeving for bygget si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg, kvalitetar ute og universell utforming.
- grunngjeving for korleis bygningar skal tilpassast eksisterande terreng.

Ved søknad om rammeløyve for bustadfelt med felles utbygging (felt B2/B3, B7, B8 og B9/B10) skal det føreliggje felles situasjonsplan i 3D og tomtedelingsplan. Situasjonsplanen skal syne snuplassar innanfor felta.

f. Innanfor felt B2/B3, B7, B8, B9 og B10 skal det opparbeidast leike- og uteopphaldsareal for barn i alle aldrar, som skal vere felles for heile Kjørnes IV. Val av areal, storleik, utstyr og løysingar, samt materialbruk på gangareal, skal synast og godkjennast i ein eigen utomhusplan for kvart felt. Leikearealet skal utformast med spesiell vekt på tilgjenge for alle gjennom universell utforming.

g. Før utbygging av felt B1, B2 og B5 må det liggje føre støyvurderingar der det vert føreslege tiltak som reduserer vegtrafikkstøy, for å tilfredsstille TEK 10 § 13-6.

5.2 Bustader, felt B1, B4, B6 og B11

a. Felt B1, B4, B6, og B11 er felt for einebustadar fordelt på i alt 9 nye tomter.

b. Tomtedeling og byggjegrense går fram av plankartet.

c. I skrått terreng skal hovudplan ha utgang på bakkeplan.

d. På kvar tomt kan det byggjast inntil 150 m^2 BYA.

e. Kvar tomt skal ha minimum 40 m^2 MUA (minste uteopphaldsareal).

5.3 Bustader, felt B5

a. B5 er fordelt på tre tomter med maks 40 % BYA. Tomtedeling og byggjegrense går fram av plankartet.

b. I skrått terreng skal hovudplan ha utgang på bakkeplan.

c. Kvar tomt skal ha minimum 40 m^2 MUA (minste uteopphaldsareal).

5.4 Bustader, felt B2 og B3

a. For felt B2 og B3 skal det utarbeidast felles situasjonsplan i 3D og tomtedelingsplan.

b. Det skal vere minimum 18 hovudeiningar* med maks 45 % BYA.

5.5 Bustader, felt B7

a. For felt B7 skal det utarbeidast felles situasjonsplan i 3D og tomtedelingsplan.

b. Det skal vere minimum 20-30 hovudeiningar* med maks 50 % BYA i felt B7.

c. Bustadene i feltet skal i størst mogleg grad byggjast i rekkje og liggje i tun, det vil seie at dei skal vere strukturert rundt eit ope fellesareal i midten.

d. Leike- og uteopphaldsareal, jf. § 5.1 f, skal vere minimum 500 m^2 og plasserast vest i feltet.

5.6 Bustader, felt B8

a. For felt B8 skal det utarbeidast felles situasjonsplan i 3D og tomtedelingsplan.

b. Det skal vere minimum 9 hovudeiningar* med maks 40 % BYA i felt B8.

c. Bustadene i feltet skal byggjast som tett småhusbusetnad eller i rekkje.

5.7 Bustader, felt B9 og B10

a. For felt B9 og B10 skal det utarbeidast felles situasjonsplan i 3D og tomtedelingsplan.

b. Det skal vere minimum 22-32 hovudeiningar* med maks 50 % BYA i felt B9 og B10.

c. Bustadene skal byggjast som tett småhusbusetnad eller i rekkje.

d. Leike- og uteopphaldsareal innanfor B10, jf. § 5.1 f, skal vere minimum 300 m^2 og plasserast på dei flatare partia midt i feltet.

5.8 Barnehage, BH

a. Området er sett av til offentleg barnehage. Det skal nyttast til eksisterande friluftsavdeling og som uteareal for Kjørnes barnehage.

b. I nedre kant av arealføremål for barnehage, skal det leggjast til rette med trapper/rampe eller anna tilkomst som minskar eventuell nivåforskjell til fortau.

c. Der byggjegrensa ikkje kjem fram av plankartet, går byggjegrensa i føremålsgrensa.

d. Det skal liggje føre støyvurderingar før byggeløyve vert gjeve. Avbøtande tiltak skal vurderast.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

6.1 Generelt

a. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utformast i tråd med VVA-norma til Sogndal kommune.

b. Køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og anna veggrunn – tekniske anlegg er offentlege trafikkareal.

c. Køyreveg, fortau og gang- og sykkelveg skal byggjast og opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist på plankartet. Det er tillate med mindre justeringar av veganlegget innanfor det totale arealet avsett til offentleg vegføremål.

d. Alle inngrep som vert gjort i samband med veganlegget, skal utførast mest mogeleg varsamt med tanke på terreng og utsjånad.

e. Det er tillate å etablere vatn- og avløpsanlegg samt kabelanlegg i grunnen og å plassere stolpar for skilt og lys innanfor areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.2 Køyreveg, KV1 – KV4

a. Areal for køyreveg (KV1, KV2 og KV3) omfattar køyrebanebreidde på høvesvis 5, 4 og 3 meter, med breiddeutviding i kryss mellom samleveg og tilkomstveg og i slyng. For KV1 og KV3 omfattar areal for køyreveg også skulder mot fortau, med breidde 0,25 m.

b. KV1 – KV3 skal detaljprosjekterast og byggjast innafor dei avsette føremålsgrensene, og med linjeføring og utforming som vist på plankartet.

c. KV4 er eksisterande køyreveg frå Kjørnes til Vikane. Denne skal bevarast slik den er i dag, med naudsynt vedlikehald.

6.3 Parkering, P1 og P2

a. P1 og P2 er felles gjesteparkering for reguleringsområdet, og skal plasserast og utformast som vist på plankartet.

b. Det skal setjast av minimum ein HC- plass innanfor kvar gjesteparkering (P1 og P2).

6.4 Fortau, FT1 og FT2

Fortauet skal opparbeidast med asfaltdekke i 2,5 m breidde, og skal skiljast frå køyreveg med opphøga kantstein. Tilkomst frå køyreveg til eigedomar over fortau skal vere utan kantstein.

6.5 Gang- og sykkelveg, GS

Gang- og sykkelveg skal opparbeidast med breidde på minimum 2,5 m. I plankartet er det sett av areal til gang- og sykkelveg med 3 m breidde.

6.6 Anna veggrunn – tekniske anlegg, AVT1 – AVT3

a. Anna veggrunn – tekniske anlegg omfattar arealet på kvar side av køyreveg KV1 – KV3, med breidde 1,5 m. Området inneheld areal til skulder, grøfter, rekkverk, murar og skjering/fylling. Rekkverk skal setjast opp der det er behov for dette, etter krava i Handbok 231 Rekkverk.

b. Detaljteikning av murar og plassering av desse skal gå fram ved detaljplanlegging av veganlegget.

c. Jordskjering/fylling med normal helling skal stellast og såast til med frø som er naturleg for areal inntil jordskjering/fylling.

d. Murar, rekkverk og skjering/fylling skal ferdigstillast samstundes med resten av anlegget. Høge støttemurar i bakkant av vegen skal sikrast etter krava i Handbok 231 Rekkverk.

e. AVT1 kan nyttast som felles gjesteparkering for reguleringsområdet.

§ 7 Grøntstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3

7.1 Friområde, F1-F4

a. Friområda skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel og bruk, og kan nyttast som uteopphaldsareal i Kjørnes barnehage sine daglege aktivitetar.

b. Tre og anna vegetasjon skal takast vare på som skjermsoner og handsamast på ein måte som ikkje øydelegg desse. Tre som får røtene skada under opparbeiding av veg eller tomter må likevel fjernast.

c. F4 skal fungere som ei buffersone mot Kjørnes barnehage.

§ 8 Landbruks-, natur-, og friluftsområde, jf. pbl. § 12-5 nr. 5

8.1 Jordbruk, J1 og J2

a. I områda kan det drivast jordbruk og anna næringsverksemd i direkte tilknyting til jordbruksdrift, så nær som gartneriverksemd.

b. Områda må ikkje nyttast til lagring av varer, tomemballasje eller liknande som ikkje har samanheng med jordbruksdrifta.

8.2 Friluftsområde, FR

Området skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel og bruk.

§ 9 Omsynssoner, jf. pbl § 12-6

9.1 Faresone for skred, H310_1 og H310_2

Faresone for skred omfattar eit område merka som potensiell utløpssone for snø- og steinskred, i følgje kart frå NGI. All utbygging er forbode innafor faresona.

9.2 Kantsone til vassdrag, H540_1

Omsynssona omfattar kantsona langs bekkeløpet, og går i eit belte på 6 m på begge sider av bekken. Det bør takast særskilt omsyn til kantvegetasjon i omsynssona.

---

*Definisjon på hovudeining:

I tråd med NS 3940 kapittel 3.16 er ei brukseining definert som "rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver". I reguleringsplan for Kjørnes IV nyttar vi omgrepet «hovudeining» om brukseiningar som er sjølveigde, altså med eige gards- og bruksnummer. Når det er føresegn om minimum 20 hovudeiningar innan eit felt skal dette altså vere sjølvstendige bustadeiningar. Hovudeiningane kan ha fleire brukseiningar som hyblar eller liknande, men desse vert ikkje rekna inn i tal på hovudeiningar.

BESTEMMELSE OM VEG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SOGNDAL
PB 171
6856 SOGNDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 318-25-0001 (Jostein Mo)
Vår referanse: 3668130/25665974
Bestilling: C3 2025-02-04 (5) 59

Dato
04.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
309334	200	10.1.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4640 SOGNDAL	1	269	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

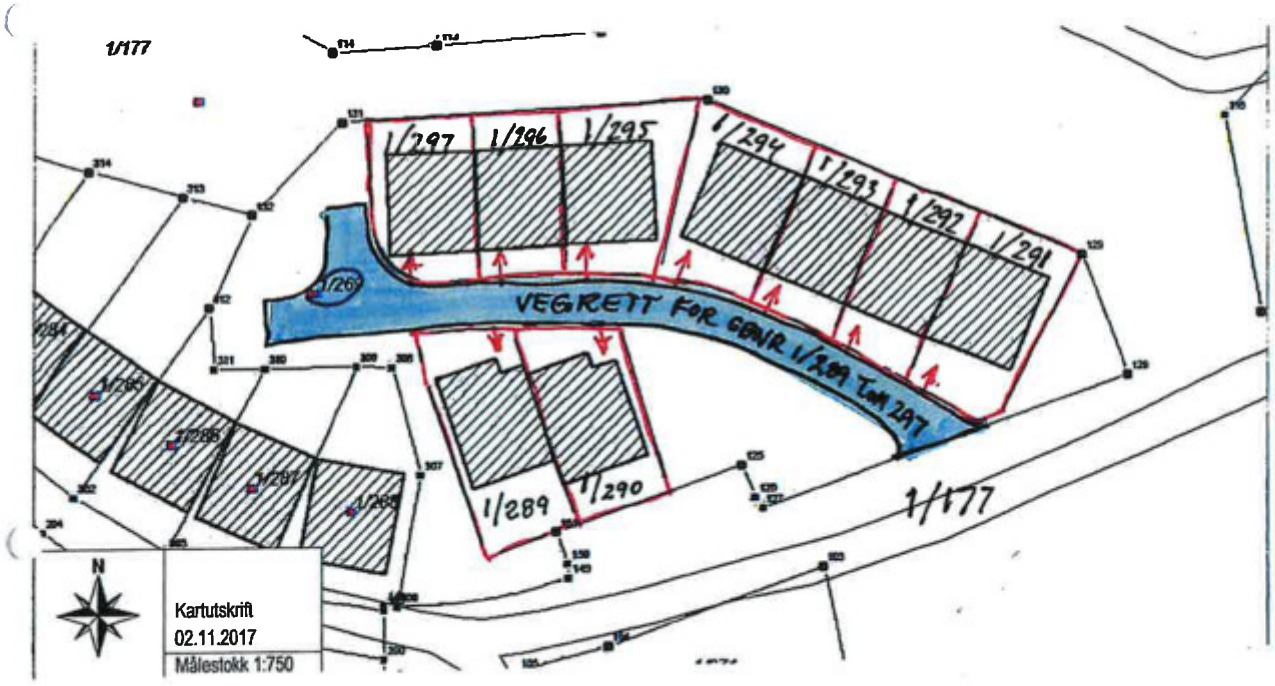
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
936401651
org.nr./fødselsnr.

FRÅSEGN

OM VEGRETT FOR 9 TOMTER FRÅDELT GBNR 1/269

I samband med at det er søkt om og gjeve løyve til frådeling av 9 tomter frå gbnr 1/269 vert det gjeve fylgjande fråsegn:

1. Bustadtomtane GBNR 1/289,290,291,292,293,294,295,296 og 297 skal har rett til tilkomst på fellesveg på gbnr 1/269 frå den kommunale vegen på gbnr 1/177, slik det er vist på kartutsnittet nedanfor.
2. Ansvar for drift og vedlikehald av tilkomstvegen ligg til dei tomtene som får vegrett gjennom denne avtalen.
3. Denne fråsegna kan tinglysast som hefte på gbnr 1/269.



Sogndal den 28.11.2017

Rett kopi bekreftes

Hundere Audun Byggsenteret A/S org. nr. 879515882

Doknr: 309334 Tinglyst: 10.01.2018
STATENS KARTVERK

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 03.02.2025

Sogndal kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4640	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	293	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleivane 7, 6856 SOGNDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 927,50 kr
Eiendomsskatt	8 549,00 kr
Feiing	425,00 kr
Vann	6 412,50 kr
Sum	**19 314,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn >110 m2	1 Stk	4 360,00 kr	1/1	0 %	4 360,00 kr	0,00 kr
Vatn fastledd	1 Abon.	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	0,00 kr
Avløp >110 m2	1 Stk	2 842,50 kr	1/1	0 %	2 842,50 kr	0,00 kr
Avløp fastledd	1 Abon.	1 596,25 kr	1/1	0 %	1 596,25 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn 4.-6.år	1 Stk	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad (bustadverdi/FG Skatteetaten)	2797900 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	11 192,00 kr	0,00 kr
				Sum	**22 900,75 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kleivane 7
Gnr. 1 Bnr. 293 i Sogndal kommune

Oppdragsnummer:
318-25-0001

Meglerforetak: Sogndal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jostein Mo

Telefon / Mobil: 97 01 07 84 / 97 01 07 84

E-post: jostein.mo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Notater