Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER



PROPR.NO

Selger
Øyvind Årdal
90135750

Prisantydning
4 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4647 Gnr. 329 Bnr. 148

Praktisk og flott einebustad over 2 plan i familievennleg område med 4 soverom, 2 bad, dobbelgarasje og terrasse.

PRISANTYDNING
kr 4 200 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
210kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja





Utsikt vestover



Utsikt austover



Entre



Entre



Gang 1 etg, dobbeltsidig peis mot kjellarstove



Bad 1 etg



WC 1. etg



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Vaskerom



Bod i tilknyting til vaskerom



Kjellarstove



Kjellarstove med dobbeltsidig peis



Kjøkken



Kjøkken



Spiseplass (taklamper følge ikkje med)



Spiseplass og kjøkken



Open løysing mot stova



Stove



Stove



Gang 2. etg mellom kjøkken, bad og soverom. Utgang til terasse bak huset



Bad 2 etg



Soverom 4, 2. etg



Inngangsparti



Terasse 2. etg



Uteplass med utsikt



Uteområde med potensiale



Terrasse bak huset



Terrasse bak huset



Bod garasjeloft



1. Etasje

2. Etasje

Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Om boligen

Fint oppgradert einebustad i Vikagarden bustadfelt. 4 soverom, 2 bad, kjellarstove og nyare dobbelgarasje med sportsloft og enkel garasje frå byggeår. God lagringsplass. Romsleg tomt med godt parkeringsareal. Fin utsikt vestover jølstravatnet frå solvendt terrasse som går rundt sør, vest og nordside av bustaden. Opparbeid tomt med fleire opphaldsoner ute, med og uten tak. Bustaden er oppgradert og påbygd i to omgongar, hhv 2012 og 2017.

Beliggenhet

Huset er fint plassert i hyggjeleg og barnevennleg gate i øverste del av Vikagarden bustadfelt. Ballbinge og akebakke i bustadfeltet. Det er kort veg til butikkar, barnehage, 1-10 skule, idrettsanlegg, storhall for fotball, klatring og friidrett, treningssenter, ungdomsklubb med meir. Området byr på fantastiske naturopplevingar, sommar som vinter, og toppturen kan starte rett utanfor døra. På vinterstid kan ein nå 3 forskjellige alpinanlegg innan timen. Det er fin pendlaravstand til både Førde, Sogndal og Gloppen.

Annet

Sunnfjord Kommune har sendt ut nabovarsel om bygging av rasvoll som skal verne bustadfeltet. Tiltaket grensar mot eigedomen. Utover tiltakets hovedformål, vil tiltaket ha fleire positive effektar for eigedomen, med tanke på fjerning av skog og tilgang til turområdet i marka.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
105 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

121 990 kr (Omkostninger totalt)

---

4 321 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved

kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for

handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER
SUNNFJORD kommune
gnr. 329, bnr. 148

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 **Rapportdato:** 16.01.2025 **Oppdragsnr.:** 22102-1448 **Referansenummer:** AK1515

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn Sæle Barlund **Vår ref:**

verdsett™

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade¬takst, naturskade¬takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Finn Sæle Barlund

Uavhengig Takstingeniør

b@rlund.no

926 12 977

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste åren. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Skorstein over tak er tekket inn med beslag.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft på deler av takkonstruksjonen.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Balkong og terrasse i betongkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, foruten entré som har fliser og bod i underetasje som har belegg. Veggene har hovedsaklig malte slette flater, men også tapet og MDF-panel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater (takess).

- Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate mot grunn på deler av underetasjen, krypkjeller under soverom.
- Boligen har elementpipe, vedovn og peis med tosidig glass.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående runde spiler i metall.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje er innredet med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med imitasjon av flis. Rommet har servantskap med helstøpt servant, vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom i underetasjen er innredet med belegg på gulv og malte plater på vegger, taket har himlingsplater.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering i rommet.

Bad i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene, taket har himlingsplater. Rommet er innredet med opplegg for dusjgarnityr og servantskap med helstøpt servant.
Det er balansert ventilasjon tilknyttet rommet, og det er spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter i mørk grå høyglans. Benkeplaten er av laminat i hvit utførelse og har planlimt oppvaskkum, finérplater med imitasjon av flis montert over benkeplate. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn integrert i kjøkkenet. Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom innredet med flis på gulv, på veggene er det dels malte plater og dels baderomsplater med imitasjon av flis. Vegghengt toalett og servantskap med helstøpt servant i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og dels vannrør av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har dels balansert ventilasjon og dels naturlig ventilering.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på 198 liter.
- Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger.
- Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer. I følge eier er det elektriske varmekabler i bad, vaskerom, kjellerstue og yttergang. Det er også opplyst om at det ble installert nytt skap med automatsikringer i 2012.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- I følge eier ble det lagt ny drenering og fyllmasser på baksiden av bygningen i 2017.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Eiendommen ligger i skrående terreng.
- Utvendige avløpsrør er av antatt plast og utvendig vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	275 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

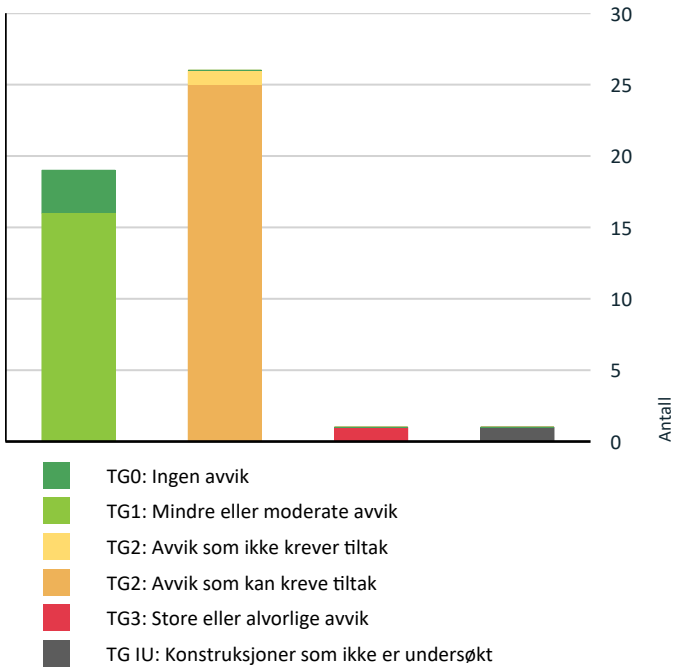
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke byggemeldte tegninger ved befaringstidspunket.

Sammendrag av boligens tilstand

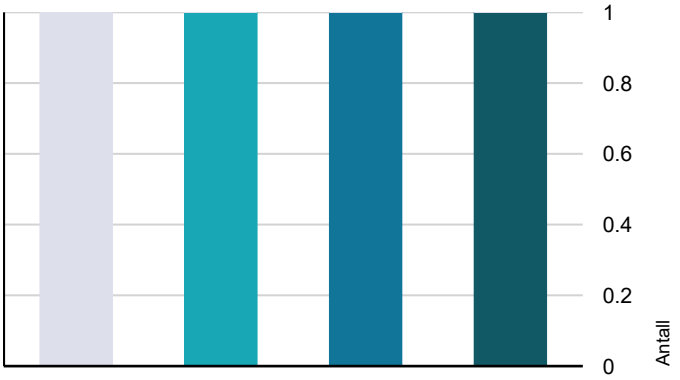
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktreparasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punket. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Produktstempel på vinduer angir produksjonsår 1988. Det er derfor antatt at boligen var under oppføring i 1988.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Overflateoppussing bad u.etg.
2012	Tilbygg	Dvergsdal og Sunde Bygg: takløft og påbygg kjøkken, veranda, etterisolering og ventilasjon.
2012	Modernisering	Alle takrenner er skiftet henholdsvis i 2012 og 2017.
2012	Modernisering	I følge eier ble alle vindu som ble berørt av påbygg/etterisolering skiftet i 2012 og 2017.
2012	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2012	Modernisering	Nye vedovner i begge etasjene.
2012	Modernisering	Kjellerbod isolert og innredet til oppholdsrom i 2012. Vaskerom/bod utvidet i 2017.
2017	Modernisering	Trappen ble malt og det ble montert nytt rekkverk.
2017	Tilbygg	Istand AS: påbygg soverom og bad 2.etg + garasje
2017	Ombygging	Ny plassering av toalett ifm etablering av badet i overetasjen
2017	Modernisering	Rør i rør etablert for kjøkken og bad i overetasjen.
2017	Modernisering	Utskifting av fyllmasse og drenering mur bakside, arbeid utført av entreprenør Stein Arne Sunde.
	Modernisering	Usikkert årstal; lagt plastfliser på betong veranda. Usikkert årstal; bygd terasse bak huset i royalimpregnert treverk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater som er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er dekket av snø ved befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere taket i sin helhet. Vurderingen av takets tilstand er derfor basert på opplysninger om takets alder, visuelle observasjoner av tilhørende konstruksjoner, og den generelle forventede levetiden for taktekkingen.

Begrensninger og risiko

Tilstandsrapport

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Skorstein over tak er tekket inn med beslag.
- Stigetrinn for feier på taket.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.
Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

I følge egenerklæringsskjema er alle takrenner skiftet i 2012 og 2017.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

I følge eier ble vegger på vestsiden av huset beiset i 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft på deler av takkonstruksjonen.

Ved befaringsdatoen ble det registrert fukt- og råteskader i takkonstruksjonen samt manglende ventilering av takkonstruksjonen. I ettertid av befaringen har avvikene i følge eier blitt utbedret i regi av forsikringsselskap, dokumentasjon i form av faktura og bilder er fremvist. Arbeid utført av Ivar A Sunde AS. Tilstandsgrad settes med forutsetning om at alle følgeskader er utbedret, og at tilfredstillende ventilering av takkonstruksjonen er etablert.

- Større deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og inspeksjon av takkonstruksjon i denne bygningen er kun mulig via kneloft, øvrige takflater ligger skjult bak overflater og kan kun vurderes ut fra synlige symptomer på innvendige overflater. Fra kneloftet kan kun ca. halve konstruksjonen undersøkes, da det ikke er mulig på passere pipe. Dette innebærer at det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader som takstingeniøren ikke har mulighet til å vurdere.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

• Det er påvist fuktskjolder stedvis i undertaket. Ved måling ved befaringen er det enkelte steder målt høyere fuktinnhold i trevirket enn hva normal luftfuktighet og hydroskopiske egenskaper i trevirket kan gi, dette indikerer fuktinntrengning eller kondens i området som har avvik. - Dette avviket skal i følge eier være utbedret.
• Betydelig mengder sopp enkelte steder i undertaket. - Dette avviket skal i følge eier være utbedret.
• Det er symptom på aktivitet fra skadedyr i form av mus på loftet.
• Det er ingen lufting av kaldloftet. - Dette avviket skal i følge eier være utbedret.
• Det mangler fluenetting ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Boligen bør sikres mot inntrenging av mus. Mus kan ødelegge isolasjon, el- og vannrør og større forekomster kan medføre sjenerende lukt i bygningen.
• Overvåk jevnlig for eventuelle nye symptom eller utvikling i eksisterende. Konstruksjonen gir innblikk til undertaket i taktekkingen og kan avsløre sviktende eller skadet taktekking.
• Avvikene som er påvist fremstår som kondensproblematikk, og har sannsynlig sammenheng mellom utett/brudd på dampsperre og utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende bakenforliggende årsak, avviket fremstår som kondens, men kan også skyldes fuktinntrenging. - Dette avviket skal i følge eier være utbedret, men du som kjøper anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I følge eier ble alle vindu som ble berørt av påbygg/etterisolering i 2012 og 2017 fornyet. Det står igjen 5 vindu fra byggeår i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vannbrett over vinduene er ikke ført inn til vindsperre med beslag, slik som er normalt etter dagens byggeskikk. Mangelfull utførelse av vannbrett over vinduene kan føre til at vann som er påregnelig bak kledningen kan trenger inn i overkant av vinduet og inn i bygget. Over tid kan dette føre til fuktskader.

• Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet. Listverket må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vanndråper kan renne bort. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet.
Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet/listverk, og i verste tilfelle medføre råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• På vindu som ikke står langt inn under takutstikk må ha vannbrett som er ført helt inn til vindsperren for å lede ut eventuelt lekkasjevann eller kondensvann som er påregnelig. Avviket ved detaljen kan fungere, men gir en økt risiko for skader. Ved fremtidig utskiftning av bordkledning rundt vinduet bør løsningen endres.

• En mulig løsning vedrørende avvik på listverk/omramming, kan være å kappe listverket/ommammingen med oscillerende sag, eventuelt demontere ommammingen og tilpasse den slik at den ikke er tilstøtende vannbrettet, og at det er tilstrekkelig klaring for vanndråper til å renne bort.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

I følge egenerklæringskjema ble dørene byttet ifm renovering i 2012 og 2017.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i betongkonstruksjoner. Ukjent om det foreligger, og eventuelt hvilke type tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, foruten entré som har fliser og bod i underetasje som har belegg. Veggene har hovedsaklig malte slette flater, men også tapet og MDF-panel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater (takess).

• Overflatene har generelt noe bruksslitasje, men med hensyn til alder er ikke slitasjegraden utover det som er forventet og normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate mot grunn på deler av underetasjen, krypkjeller under soverom.

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

• Det er målt høydeforskjeller på over 15 mm innen for samme rommet i 1.etasje og i underetasjen.

• Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.
På et generelt grunnlag bør man overvåke for eventuelle utviklinger i skjevhetene i form av merkbare endringer på kort tid.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

• Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med tosidig glass.

• Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

I følge egenerklæringsskjema er vedovnene skiftet i 2012.

Ved befaringen ble det registrert skadet ildfast stein inne i ovnen og brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. I ettertid av befaringen opplyser eier at det er skiftet skadet stein og montert sotlukestein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

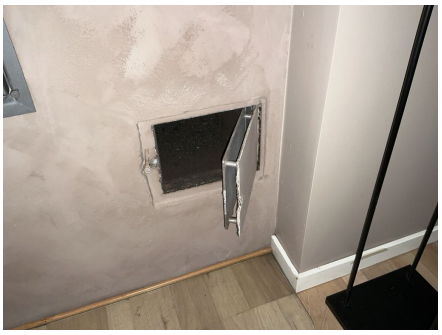
• Pipen er fra byggeår, over halvparten av forventet brukstid er derfor oppbrukt og det er påregnelig med avvik i innvendig røykløp. Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Med hensyn til alder på pipen, er det påregnelig at det kan bli behov for rehabilitering. Det anbefales at pipeløpet undersøkes nærmere av fagkyndig for sprekker eller avflassinger i røykrøret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i bod tilstøtende vaskerom uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c˚:
- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Merk: Råtesopp trenger 25 vektprosent før den kan "starte/etablere seg". Men om det allerede har vært angrep på trevirket kan soppen leve ned til 20%.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingeniøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

• Det er ved befaringen pågående kondensproblematikk i krypkjelleren. Det måles svært høye fuktverdier i trevirke i stubbeloftet, og et så høyt nivå at råtesopp kan etablere seg. Det er vesentlig med vekst av muggsopp på stubbeloftsplater.
• Det kan foreligge skader som ikke er synlige fra overflatene i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

• Symptomene er ganske typisk for krypkjellere, hvor damp/fukt fra grunnen kondenserer på kalde overflater som blir kjølt ned fra kald uteluft. I sommerhalvåret kan det være tilsvarende avvik, når varm uteluft kommer inn og kondenserer på overflater som er nedkjølt i krypkjelleren. Konsekvens av fuktproblematikken er vekst av muggsopp og i verste fall råtesopp.
• Det bør isoleres mot grunn og legges dampsperre, kombinert med tilstrekkelig ventilering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående runde spiler i metall.

I følge egenerklæringsskjema ble trappen malt og det ble montert nytt rekkverk i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er påvist symptom på aktivitet fra skadedyr i form av mus på kaldtloft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert symptom på at bygningen har/eller har hatt aktivitet fra skadedyr i form av mus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Boligen bør sikres mot skadedyr i form av mus.
Mus, rotter eller tilsvarende dyr i bygningen kan medføre skader på isolasjon, vannrør, vindsperre etc. Et eventuelt skadeomfang som ligger skjult bak overflatene er ikke mulig å vurdere før overflatene rives. Det kan ikke utelukkes at det foreligger slike type skader i konstruksjonen basert på at det har eller er aktivitet i bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje er innredet med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med imitasjon av flis. Rommet har servantskap med helstøpt servant, vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• 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.

• Våtsone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisjen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,4 meter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Noe påbegynnende fuktsvellinger i bunn av skrogside på servantskap.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Skapet fungerer med dagens tilstand, men det kan bli behov for utskiftning om avviket forverrer seg vesentlig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen er innredet med belegg på gulv og malte plater på vegger.
Veggoverflater fra byggeår, belegg på gulv montert i 2017.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,6 meter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet fungerer med avvikene, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Veggoverflater i våtsone bak vask er ikke utført med fuktbestandig materialer eller våtromsmaling. Gulvbelegget er ført opp på utsiden av veggplatene, slik at vannsøl på veggen teoretisk sett kan trenge ned bak gulvbelegget.
- Gulvbelegget har ikke oppkant ved dør til bod, og belegget ligger lavere enn 25 mm, slik at rommet ikke er avgrenset med en oppkant på minst 25 mm på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Vaskerom er rom hvor det normalt forekommer lite vannsøl på gulvoverflater. Ved en eventuell lekkasje fra bereder, vaskemaskin eller vask vil vannet ledes til sluk før det går ut ved hull i gulvbelegget ved dør.
- Vegg bak vask er våtsone og skal være tett, her må det utføres tiltak for at teknisk forskrift skal være ivaretatt. Løsningen p.t kan gi fare for lekkasje ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl/lekkasje i området.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje på innredningen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det må etableres elektrisk vifte, eller settes inn en avtrekksventil til balansert ventilasjon for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone vegg uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene, taket har himlingsplater. Rommet er innredet med opplegg for dusjgarnityr og servantskap med helstøpt servant.

Bad fra byggeår som av eier ble overflateoppusset i ca. 2011. I følge eier ble det i 2011 montert membran på gulv og vegger og opprinnelig overflater. Arbeidene er utført av ufaglært, noe som innebærer at det kan være utførelser som ikke er tilfredstillende. For deg som kjøper må en slik opplysning tolkes som en risikoopplysning da rommet kan ha utførelser/løsninger skjult bak overflatene som ikke er fagmessig utført eller tilfredstillende.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

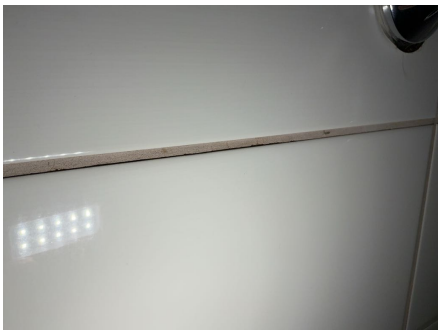
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtsone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisjen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Materialene i vinduet bærer preg av fuktpåkjenning. Løsningen bør utbedres og det bør benyttes fuktbestandige materialer i/mot vinduet.
• Riss i flisfuger fremstår som normal slitasje, på sikt kan det være nødvendig å skifte fugene.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,3 meter.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Membran er ikke ført ned i sluket, og det mangler klemring i sluket.
• Membran er synlig ved oppkant ved dør, om denne membranen er representativ for utførelse på øvrig del av gulvet, er membranen smurt for tynt på og vil ha, eller kan lett få hull/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er ikke påvist noen fuktskader som følge av avvikene som er registrert. Men som kjøper kan du ikke forvente at løsningene som er benyttet i rommet er vanntett og tåler dagens forventede og påregnelige fuktpåkjenning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for dusjgarnityr og servantskap med helstøpt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon tilknyttet rommet, og det er spalte under dør. Det er registrert tilfredstillende trekk i ventilen ved befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i stue mot bad uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Selv om hulltakingen er utført, må det understrekes at hullet ble laget et godt stykke unna våtsonen/veggen med fuktbelastning i rommet, på grunn av manglende tilkomst/muligheter for å lage hull i dette området. Ingen skader er registrert i forbindelse med hulltakingen, men siden dette ble gjort et stykke unna våtsonen og områdene med fuktbelastning, samt at det er en murvegg mellom rommene, kan vi ikke garantere at det ikke kan være skader andre steder i veggene som tilstøter våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter i mørk grå høyglans. Benkeplaten er av laminat i hvit utførelse og har planlimt oppvaskkum, finérplater med imitasjon av flis montert over benkeplate. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn integrert i kjøkkenet. Frittstående kjøleskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Noe fuktsvellinger og skader i benkeplate, ellers normal slitasjegrad i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom innredet med flis på gulv, på veggene er det dels malte plater og dels baderomsplater med imitasjon av flis. Vegghengt toalett og servantskap med helstøpt servant i rommet.

I følge eier ble toalettet omplassert i 2017 i forbindelse med etablering av badet i overetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og dels vannrør av plast. Plastrør er er besiktiget i rørskap.

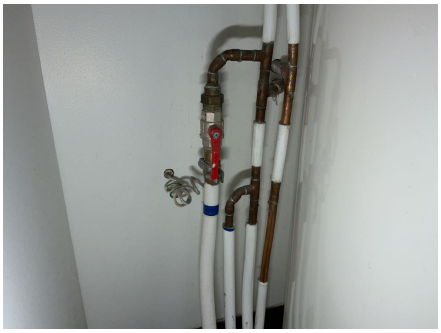
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vannrør av kobber som har oppnådd en slik alder er påregnelig at slutter å fungere i nær fremtid, i form av at det oppstår tæringsbrudd og vannlekkasjer. Eksakt når dette skjer er svært vanskelig å si noe om, da dette avhenger av kvalitet på materialet, vannkvalitet mm.
Det er ikke registrert noen lekkasjer ved befaringen, men dette kan plutselig oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør påregnes utskiftning av alle vannrør i boligen, da disse ikke kan forventes å ha noe særlig ytterligere levetid. Det er ikke påvist noen lekkasjer ved befaringen, men dette kan endre seg i nær fremtid og lekkasjer kan plutselig oppstå på så gamle anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har dels balansert ventilasjon og dels naturlig ventilering.

Det er opplyst om at eier abbonerer på filter og at det er utført service, filterbytte, rengjøring e.l. i løpet av de siste to årene. Motor skiftet for 4-5 år siden.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsgrad for varmepumpen er satt basert på dens alder eller antatt alder, dersom nøyaktig informasjon ikke er tilgjengelig. Varmepumper har generelt en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av type og kvalitet. Levetiden påvirkes av flere faktorer, inkludert regelmessig service og vedlikehold, lokale klimaforhold, bruksintensitet og korrekt installasjon.

Som kjøper må du være oppmerksom på at slike installasjoner kan slutte å fungere uten forvarsel, spesielt dersom de nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger.
Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.

I følge eier er det elektriske varmekabler i bad, vaskerom, kjellerstue og yttergang. Det er også opplyst om at det ble installert nytt skap med automatsikringer i 2012.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstingeniøren har ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun åpenbare avvik som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Elektriske anlegg kan ha skjulte eller alvorlige feil som ikke er mulig å avdekke gjennom en visuell undersøkelse, og som kun kan avdekkes og vurderes av en fagkyndig elektriker. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få en elektriker til å kontrollere det elektriske anlegget for å fastslå eksakt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

Det bør påregnes at det kan være avvik eller feil på anlegget selv om dette ikke er omtalt i denne rapporten.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av branntekniske forhold vedrørende slukkeutstyr og røykvarsling.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge eier ble det lagt ny drenering og fyllmasser på baksiden av bygningen i 2017.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser og drenering. Drenering og fuktsikring ligger normalt skjult under terrenget, og bygningsdelen er ikke synlig ved befaringen. Vurderingen er derfor gjort på bakgrunn av bygningens alder, eventuelt innvendige symptom og ellers en forutsetning om at utførelsen følger normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Når fuktsperren avsluttes under terrengnivå, kan grunnmuren trekke vann kapillært fra løsmasser som er i direkte kontakt med muren over sperren. Dette skaper også en økt risiko for at flytende vann trenger ned bak fuktsperren, noe som kan påføre grunnmuren en høyere fuktbelastning. Over tid kan dette føre til fuktvandring innover i konstruksjonen, som igjen kan medføre skader på organiske materialer innvendig, utvikling av mugg og sopp, samt forringelse av inneklimaet og materialenes levetid.

For å redusere risikoen for fuktbelastning, bør det gjennomføres terrengjusteringer, eller fuktsperren bør skjøtes slik at den avsluttes over terreng med en klemlist mot yttervegg/grunnmur for å minimere fuktbelastningen på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred, og i et område registrert med 1000-års skred.

• Eiendommen er plassert i et område hvor det kan være fare for skred, som jordskred, steinskred, snøskred eller flomskred. Dette betyr at det er identifisert en potensiell risiko for at slike naturhendelser kan oppstå.
• Risikoen med et 1000-års skred refererer til en skredhendelse som har en sannsynlighet på 1 % for å inntreffe i løpet av 10 år, eller en årlig sannsynlighet på 0,1 %.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av antatt plast og utvendig vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.
Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/210 m²

Enebolig: Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Garasje

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.
Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.
Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjøsnes 75 ,6843 SKEI I JØLSTER 137 m² 1930 4 sov	08-07-2021	2 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**28 102**
2	Viken 7 ,6843 SKEI I JØLSTER 134 m² 1972 2 sov	20-03-2023	3 100 000	**3 150 000**		3 150 000	**23 507**
3	Ospene 67 ,6843 SKEI I JØLSTER 174 m² 2009 2 sov	19-10-2023	4 100 000	**3 800 000**		3 800 000	**21 839**
4	Vikagarden 17 ,6843 SKEI I JØLSTER 99 m² 1986 3 sov	14-08-2017	2 080 000	**2 120 000**		2 120 000	**21 414**
5	Viken 14 ,6843 SKEI I JØLSTER 190 m² 1988 4 sov		3 500 000	**3 350 000**		3 350 000	**17 632**
6	Viken 10 ,6843 SKEI I JØLSTER 202 m² 1980 5 sov	04-09-2022	3 490 000	**3 490 000**		3 490 000	**17 277**
7	Viken 65 ,6843 SKEI I JØLSTER 123 m² 1977 2 sov	14-08-2024	1 850 000	**2 000 000**		2 000 000	**16 260**
8	Viken 31 ,6843 SKEI I JØLSTER 177 m² 1972 5 sov	06-07-2020	2 250 000	**2 200 000**		2 200 000	**12 429**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, boligforsikring	Kr.		38 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 083 365
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

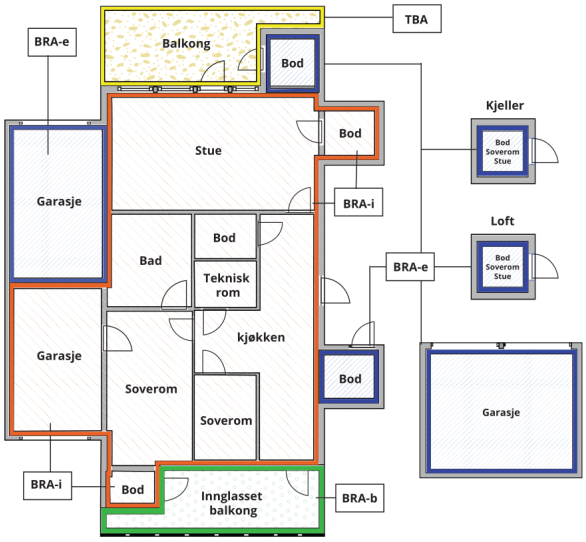
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	103			103	78
Underetasje	107			107	39
Kjeller		20		20	
SUM	**210**	**20**			**117**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Toalettrom, Bad, Stue		
Kjeller		Garasje	

Kommentar

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: • Det foreligger ikke byggemeldte tegninger ved befaringstidspunket.

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: • Lysoverflaten i vinduet i stue og største soverom u.etg, er mindre enn 10% av rommet, noe som kan påvirke kvaliteten på lysforholdene i rommet. Ifølge forskrifter må det være tilstrekkelig dagslys i alle oppholdsrom. Det kreves minst 10% lysflate i vinduer i rom som brukes til varig opphold. Dette betyr at det kan være nødvendig å øke størrelsen på vinduet eller installere flere vinduer for å oppfylle kravene til lysforhold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		45		45	
Loft					
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

• Loft har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 1,9 meter i en bredde på 0,6 meter.

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)
Enebolig	201	29
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	329	148		0	1083.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikagarden 106

Hjemmelshaver
Årdal Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Vikagarden i Skei i Jølster. Eiendommen ligger nordvestvendt til med utsikt over bebyggelse, Jølstravatnet og omliggende fjell. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, dagligvarebutikk og andre servicetilbud, ca. 5 minutter med bil til Skei skule. Til Førde som er kommunesenteret, er det ca. 45 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Viken 2
Nasjonal arealplanid: 4647_14311985001
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 02.07.1985

Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/82

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, terrasse med steinheller ved inngangsparti og betongterrasse over garasje.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 10.01.25.

1989/18-2/55 ERKLÆRING/AVTALE
03.01.1989 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 864 100

Formuesverdi
1 104 000

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	40608737	Fullverdi		12 820

Kommentar
Hus Pluss, Råte og skadeinsekter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Boligpass	16.12.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	10.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	15.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/AK1515

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

Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER

22 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikagarden 106	Vikagarden 106	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

13.04.11

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har budd i boligen sidan 2007

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Årdal, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Overflate oppussing bad 1. etg

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygd nytt bad 2. etg

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Istand AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kondensskade kaldloft. Beskrivelse i tilstandsrapport.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbetring av skade i tak. Fjerna skada materiale, etablert forbetra lufting i tak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ivar A Sunde AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifta ut fyllmasse bak kjellermur, bakside hus

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stein Arne Sunde AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifta store deler av elektrisk anlegg ifbm renovering, inkludert nytt sikringskap med automatsikringar.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Årdalsbakke Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av elektrisk anlegg ifbm påbygg og garasje.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henden Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilknyting av nytt bad 2. egt

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jølster Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert peis 1. etg ifbm renovering 2012.
Montert ny ovn 2. etg ifbm renovering 2012
Satt inn sotlukestein 2025

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Viser til tilstandsrapport. Det har vore mus på loftet tidlegare.
Det vart montert museband ifbm renovering 2012.

Eg har aldri sett eller hørt mus i huset.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Viser til tilstandsrapport

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har nyleg mottatt nabovarsel frå Sunnfjord Kommune om planlagt arbeid med rassikring. Tiltaket grensar til denne eigedomen. Etter mi vurdering eit positivt tiltak.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94976759

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Årdal, Øyvind	**2025-06-22**

Identification

bankID Årdal, Øyvind

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Årdal, Øyvind	22/06-2025 22:27:00	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 329, Bruksnummer 148 i 4647 SUNNFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.06.2025 kl. 09.35
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.06.2025 kl. 09.33

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/291695-1/200 13.04.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
ÅRDAL ØYVIND
FØDT: 22.12.1975

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2014/739805-1/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1989/18-2/55 03.01.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/291698-1/200 13.04.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

2014/739805-1/200 03.09.2014 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: SUNDE ISELIN
FØDT: 06.05.1988
Forbud mot salg og pantsetting

2017/939450-1/200 30.08.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

2025/200742-1/200 20.02.2025 **PANTEDOKUMENT**

21:00
Beløp: NOK 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

GRUNNDATA

1988/6843-1/55 10.11.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4647 GNR: 329 BNR: 6

2005/2800-1/55 16.06.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1122713-1/200 01.12.2015 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 14 650
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4647 GNR: 329 BNR: 6

2020/286839-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1431 GNR: 29 BNR: 148

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	329	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/5898/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_juni%202024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 074 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** FRI
	Delareal 1 084 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_3 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14311985001
Navn	Viken 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/3974/1431-1985001%20F%c3%b8resegner%20Viken2.pdf
Delarealer	**Delareal** 158 m^2 **Formål** Park
	Delareal 926 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 10.06.2025

Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	329	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER								

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	8 785,76 kr
Eiendomsskatt	5 033,00 kr
Feiing	1 159,00 kr
Vann	5 390,68 kr
Sum	**20 368,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt bustad	1864100 prom	2.70	1/1	0 %	5 033,00 kr	2 516,50 kr
Vatn abb. bustad	1 stk	1862.50	1/1	0 %	1 862,50 kr	931,25 kr
Vatn forbruk bustad	258 m3	13.67	1/1	0 %	3 528,15 kr	1 764,08 kr
Avløp abb. bustad	1 stk	2503.75	1/1	0 %	2 503,75 kr	1 251,88 kr
Avløp forbruk bustad	258 m3	26.25	1/1	0 %	6 772,50 kr	3 386,25 kr
Feiing årleg	1 stk	842.00	1/1	0 %	842,00 kr	421,00 kr
Branntilsyn 4. kvart år	1 stk	389.00	1/1	0 %	389,00 kr	194,50 kr
Vatn abb. bustad	1 stk	1713.50	1/1	0 %	1 713,50 kr	0,00 kr
Vatn forbruk bustad	258 m3	12.58	1/1	0 %	3 245,90 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp abb. bustad	1 stk	2303.45	1/1	0 %	2 303,45 kr	0,00 kr
Avløp forbruk bustad	258 m3	24.15	1/1	0 %	6 230,70 kr	0,00 kr
				Sum	**34 424,45 kr**	**10 465,46 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	329	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.

Jnr. 3418/3694/3902/85/714.81/SB/gw. 2.juli 1985

Jølster kommune.

REGULERINGSPLAN VIKEN 2 - REGULERINGSFØRESEGNER.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innanfor dette området skal alle bygningar plasserast i slik minimumsfråstand frå veg som dei inntekna byggefråstandar viser.

§ 2 Område for bustadbygg.

a) Innanfor det regulerte området kan det oppførast bustadhus i ei høgd, event. med innreia bustadrom på loft og med tilhøyrande garasje. I samsvar med byggeforskriftene, kan bygningsrådet samtykkje i at hus i ei høgd vert innreia med bustadrom i underetasje, dersom terrenget, etter bygningsrådet sitt skjøn, høver for slik utnytting.

b) Den samla utnyttingsgrad av tomta må ikkje overstige 0,18 for einebustadar.

c) Hus i ei høgd kan oppførast med gesimshøgd inntil 4,5 m og hus med innreia sokkeletasje, må ikkje få gesimshøgd over 7 m.

d) Innan det regulerte området kan einskilde rom utnyttast til lager eller verksemder når det ikkje er til ulempe for grannar, og etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 3 Garasjar og biloppstillingsplassar i bustadområde.

a. I område for frittliggande småhus skal det setjast av plass for garasje og opparbeidast oppstilling av min. 1 bil for kvart husvære. Garasje bør til vanleg plasserast i eller som tilbygg til bustadhuset, men det kan også godkjennast at garasje vert oppført som frittliggande bygning når tilhøva ligg betre til rettes for ei slik løysing. Frittliggande garasje bør ikkje oppførast i meir enn ei høgd og over 50 m2 grunnflate, og kan i samsvar med byggeforskriftene oppførast i grannegrense.

Garasje skal tilpassast bustadhuset når det gjeld utforming, materialval og farge.

§ 4 Område for industri.

a) Området kan nyttast til verksemder for service- småindustri og lagerformål. Arealet kan delast opp etter dei einskilde verksemder sin trong, etter grenser som for kvart einskildt tilfelle skal godkjennast av bygningsrådet. Verksemder må ikkje verke generande på kringliggande bustadfelt med støy, støv, lukt eller anna forureining.

b) Bygningar skal oppførast av branntrygge materialar og med gesimshøgde inntil 9 m. Bygningane skal ha tilfredstillande utstyrte fasader til alle sider. Utvendig lagring skal ordnast slik at den ikkje vert skjemmande, event. skjermast med murar eller anna innhegning.

Innhegning og gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

c) Minst 1/3 av tomta skal vere ubygd og haldast fri for skur og lager. Kvar verksemd skal på eigen grunn syte for areal til trafikk og parkering.

Det skal vere minst 1 parkeringsplass for kvar 50 m2 golvflate.

d) Innanfor sikttrekant for krysset med rv. Skei - Fjærland, skal det ikkje plasserast gjenstandar som stikk meir enn 0,8 m over vegbana. Frå industriområdet skal det ikkje førast overflatevatnt til Vikaelva.

§ 5. Jordbruksføremål.

På arealet kan det ikkje oppførast andre bygningar enn dei som har direkte tilknytning til den einskilde næringsverksemd.

§ 6. Friareal.

På arealet kan bygningsrådet samtykke i oppføring av bygningar som har direkte tilknytning til utnytting av areal som friareal.

§ 7 Fåreområde.

På arealet må det ikkje oppførast bygningar eller anlegg som reduserar tryggleiken mot ras.

§ 8. Spesialområde.

Anlegg til sikring mot rasfåre må vere tilgjengeleg for vedlikehald, og bygningar og anlegg må plasserast i slik fråstand at dette vert mogeleg.

§ 9. Sams føresegner.

a) Når bygningsrådet handsamar søkbnader om byggeløyve, skal rådet sjå til at busetnaden får ei god og harmonisk form når det gjeld materialbruk og utforming av bygningar.

Bygningsrådet skal godkjenne gjerde.

b) Det kan ikkje byggast på noko tomt før bygningsrådet har godkjent tomteinndelinga i området. Før handsaming av einskilde byggesaker, kan bygningsrådet krevje at det vert utarbeidt situasjonsplan for eit større område.

Situasjonsplanen skal illustera nybygget saman med plan for handsaming av uteområda. jfr. også normalvedtekt til bygningslova sin § 69.3.

c) Garasje skal vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om den ikkje skal oppførast samstundes med dette.

d) All eksisterande vegetasjon skal best mogeleg takast vare på, og ingen må plante tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjøn kan vera generande for grannar og gjennbuarar, eller for den offentlege ferdsel.

e. Alle avkøyrsler til offentleg veg og munning av stiar på overside av vegane skal vere oversiktlege og best mogeleg trafikksikre.

f) Der særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet tillate unntak frå desse føresegnene, innafor råma av bygningslova og byggeføresegnene.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

7.12.84.

Kulturminnerapport

Eiendom	4647 329/148		
Utskriftsdato	10.06.2025	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

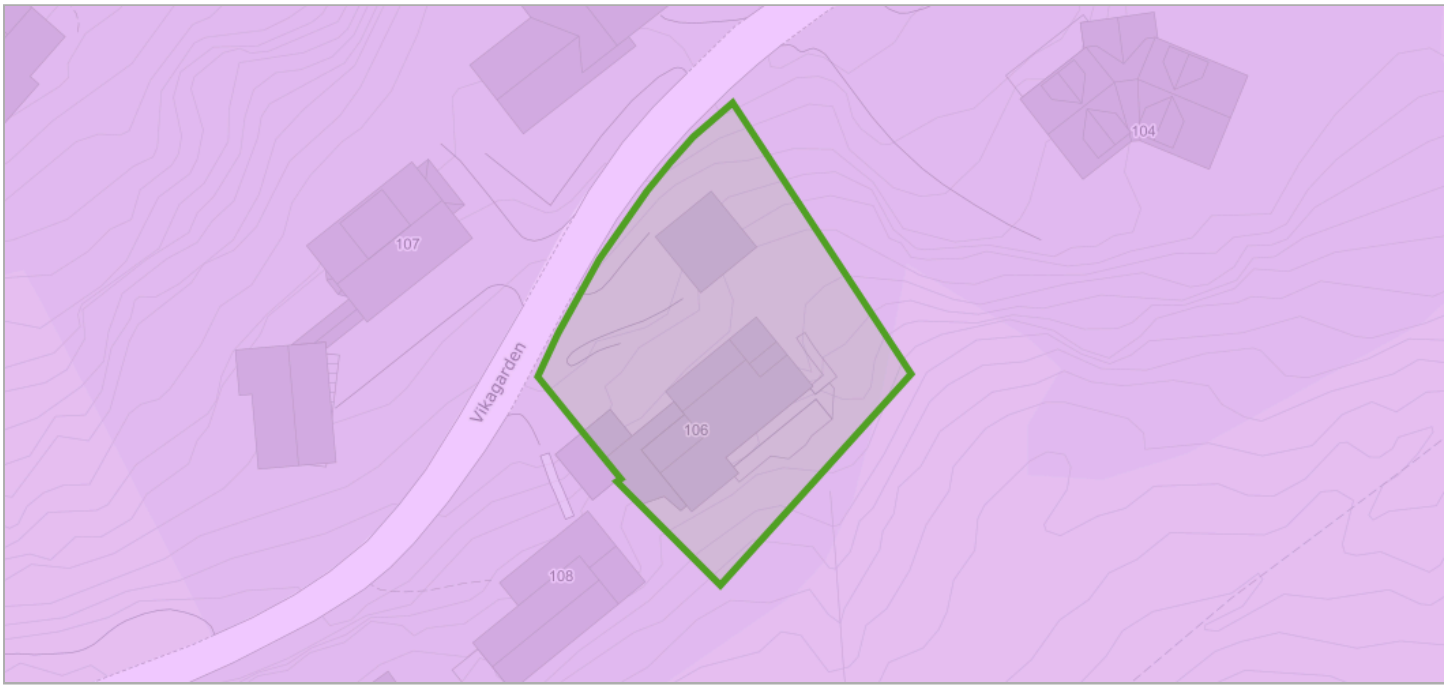
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Jølstravatnet	-	M-KULA

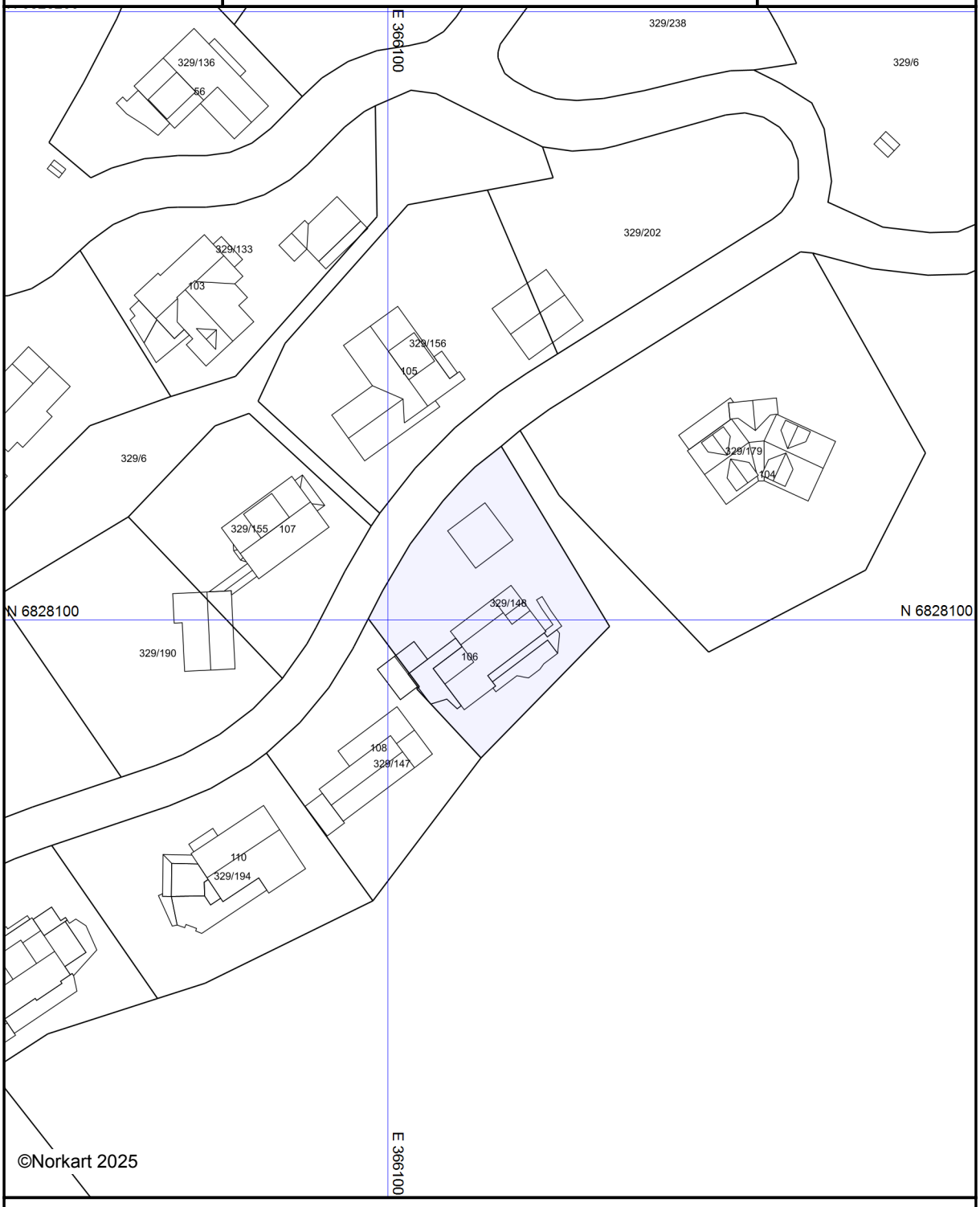
Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 329/148
Adresse: Vikagarden 106
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Føresegner og retningslinjer

Sunnfjord kommune







Vedlegg 3

Kommuneplanen sin arealdel 2024–2035

- vedtatt i kommunestyret 20. juni 2024

Innhald

1 Generelle føresegner 4

1.1 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport 4

1.2 Rekkjefølgjekrav 4

1.3 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav 5

1.4 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur 6

1.5 Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø 8

1.6 Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid 8

2 Krav om reguleringsplan 11

2.1 Krav om regulering og felles planlegging 11

2.2 Unntak frå krav om regulering 11

2.3 Forhold til gjeldande reguleringsplanar 11

3 Føresegner til arealføremål 13

3.1 Generelle føresegner til alle arealføremål 13

4 Bygningar og anlegg 14

4.1 Bustader 14

4.2 Fritidsbustad 15

4.3 Sentrumsføremål 15

4.4 Forretning 16

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting 17

4.6 Fritids- og turistføremål 17

4.7 Råstoffutvinning 17

4.8 Næringsbygningar 18

4.9 Idrettsanlegg 18

4.10 Andre typar bygningar og anlegg 19

4.11 Uteopphaldsareal 19

4.12 Grav og urnelund 19

4.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål 19

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 20

5.1 Veg 20

5.2 Lufthamn 20

5.3 Hamn 20

5.4 Parkering 20

5.5 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear 20

5.6 Framtidige vegar 20

6 Grønstruktur 21
6.1 Generelt 21
6.2 Blågrønstruktur 21
6.3 Turdrag 21
6.4 Friområde 21
6.5 Park 21
7 Forsvaret 22
7.1 Skytefelt/øvingsområde 22
8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR) 23
8.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift 23
8.2 LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS) 24
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag 26
9.1 Friluftsområde i strandsona/sjø 26
9.2 Byggegrense langs vassdrag 26
9.3 Farlei 26
9.4 Småbåthamn 27
9.5 Fiske 27
9.6 Drikkevatn 27
9.7 Naturområde (vassmiljø) 27
9.8 Friluftsområde 27
10 Omsynssoner 28
10.1 Sikringssone, støysone, faresone 28
10.2 Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø 30
10.3 Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk 32
10.4 Soner med krav om felles planlegging 33
10.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra 33
11 Føresegnsområder 34
12 Utbyggingsavtalar 35

Føresegner i dette dokumentet vert lagt til grunn for kommunen si handsaming av reguleringsplanar og søknad om tiltak. Føresegner er juridisk bindande til handsaminga.

Retningslinjer supplerer føresegner og gjev føringar for handsaming etter plan- og bygningslova. Retningslinjer har oransje ramme i dokumentet.

1 Generelle føresegner

1.1 Krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 3 vert det sett følgjande krav om løysingar for vassforsyning, avlaup, overvatn, veg, gate og annan transport:

1. Alle anlegg for vatn, avlaup og overvatn, både private og offentlege, skal dimensjonerast og byggast etter kvar tid gjeldande normer i kommune. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn. Til rammesøknad skal det utarbeidast ein detaljplan for VA og overvatn som også omfattar drift.

2. Innanfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygg knytast til fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta, der det kan dokumenterast at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn tilknyting. Kommunen kan gjere unntak frå tilknytingsplikta dersom konsesjonshavar skriftleg stadfestar at dei ikkje vil levere fjernvarme til bygningen. Sjå elles reglar under infrastruktursone jf. 10.2.

3. Overskotsmassar frå alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager. Reguleringsplan skal vise til areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark, skal takast vare på, jf. 1.5.3. Dersom tiltak krev tilkøyring av massar, skal reine og naturlege massar nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.

4. Nye offentlege vegar og gater skal opparbeidast etter den til ei kvar tid gjeldande norm i Sunnfjord kommune.

5. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal trafikkområde byggast etter formingsrettleiaren for Førdepakken, inkl. riks- og fylkesvegar. Sunnfjord kommune skal ha byggeplan til godkjenning.

6. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterande, byggeområder som har tilkomst frå riksveg og fylkesveg, skal det dokumenterast at avkøyrsler og kryss til byggeområda stettar gjeldande krav i handbok N100. Eventuelle etableringar av nye kryss og avkøyrsler skal utformast etter krav i N100 og vere godkjende av Statens vegvesen/Fylkeskommunen før det vert gjeve byggeløyve til nye tiltak.

7. Statens vegvesen/Fylkeskommunen skal handsame ev. fråvik frå N100. Det skal ligge føre godkjend fråvik frå krava før reguleringsplanar vert lagt ut på høyring.

1.2 Rekkjefølgjekrav

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 4 vert følgjande rekkjefølgjekrav gjort gjeldande:

1. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert. Her inngår mellom anna energiforsyning, vatn, avlaup og overvatn, anlegg for kollektivtransport, køyreveg, vegnett for gåande og syklande, møteplassar, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialteneste, barnehage og skule.

2. For tiltak i samsvar med pbl § 1-6 i område med omsynssone, skal tilhøva til omsynssone avklarast før vedtak av reguleringsplan eller byggeløyve vert gjeve.

3. Krav om rekkjefølgje skal innarbeidast i reguleringsplanar for å sikre at tiltaka vert gjennomført og at overordna samfunnsmål vert nådd.

1.3 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 5 gjeld følgjande i forhold til byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav:

100-meters beltet langs sjø i pbl §1-8 gjeld om ikkje anna er fastsett i reguleringsplanen eller unntaksreglane jf §2-2 nedanfor. Dette gjeld for alle tiltak i pbl §1-6.

1. Byggegrense mot vatn og vassdrag er differensiert og fastsett jf. 9.2.

2. Byggegrenser langs høgspentleidningar samsvarar med omsynssona i plankartet.

3. Nye byggeprosjekt og bustadar skal oppfylle underliggjande krav til tilgjengeleg bustad. Publikum og arbeidsbygningar skal vere universelt utforma i samsvar med krav gitt i byggteknisk forskrift TEK17.
   a) I Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal som hovudregel alle nye bustader utformast som tilgjengeleg bustad etter kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.
   b) For nye bustadområde bør minst 30 % av bustadane utformast som tilgjengeleg bustad.
   c) Bygg for publikum og arbeidsbygningar skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing som rampe og liknande. Bygg med arbeidsplassar, handel og bygg for ålmenta skal ha tilkomst frå gateplan utan tilpassing (ramper og liknande).

4. Byggehøgde i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal ikkje overstige 5 etasjar og byggehøgde på 20 meter frå bakkeplan. Tekniske rom skal ikkje ligge på tak. Etasjar under bakkeplan vert ikkje rekna som etasje.

5. Det skal leggjast vekt på arkitektonisk kvalitet i vurderinga av byggehøgde. Byggehøgde skal vere tilpassa det lokale særpreget i kvart område og kvartal, og skal ta vare på gode kvalitetar i miljøet og viktige siktelinjer. Nye bygg i Førde Sentrum skal ha minimum fire etasjar. For Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei, Vassenden, skal byggehøgde vere minimum tre etasjar.

6. Areal sett av til bygg og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1 skal ikkje takast i bruk før naudsynt offentlege tenesteyting, teknisk infrastruktur, leikeplass og grønstruktur er etablert.

7. Norm for skilt- og reklameinnretningar er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for skilt- og reklameinnretningar.

8. Norm for parkering er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for parkering. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for parkering.

9. Norm for uteopphaldsareal er å rekne som juridisk bindande. Til ein kvar tid gjeld siste vedtekne utgåve av Norm for uteopphaldsareal. Unntak er reguleringsplanar vedteken etter 28.05.2015 som har eigne reglar for utomhusareal. Reguleringsplanar som vil nytte eksisterande uteopphaldsareal til andre føremål, skal erstatte uteopphaldsareal i nærområdet. Reguleringsplan skal sikre at norm vert følgt for ny situasjon.

10. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponeringa av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal, eller dersom omdisponeringa av areal eigna for leik førar til at dei omsyn som er nemnt under, for å møte dagens eller framtida sine behov ikkje vert oppfylt.

    I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eiget leikemiljø. Dette føreset blant anna at areala:
    - er store nok og eignar seg for leik og opphald
    - gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstid
    - kan brukast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne

11. I alle nye utbyggingsprosjekt bør ein sjå på om det er mogeleg å integrere felleslokale, felles uteopphaldsareal og skape sosiale buformer.

1.4 Krav om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 6 vert følgjande krav sett til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur:

1. I detaljregulering av byggeprosjekt i Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentera Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, og for prosjekt større enn BRA=1000 m², skal det leggast fram riggplan som syner arealdisponering i bygge- og anleggsfasen. Planen skal også vise korleis eventuell støy, støv eller ureining i grunnen vert handtert.

2. For Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det i detaljreguleringsplanar sikrast areal for nedgravne løysingar for hushald- og næringsavfall i ein omkrins på 100m. I nye bustadfelt med over 15 bueiningar innanfor tettstadgrensa, jf. SSB si avgrensing av tettstadar, vert det krav om å legge til rette for nedgravne avfallsløysingar.

3. Ved utbygging av jordbruksareal skal ein ta vare på matjorda i tråd med rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» frå NIBIO og Norsk Landbruksrådgiving. Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak etter plan- og bygningslova, skal det ligge føre ein plan for handtering av matjorda. Reguleringsplanar skal det innehalde føresegner som sikrar at matjorda vert teke vare på i tråd med rettleiaren.

4. Landskapsarkitektur og arkitektur:
    a) Alle tiltak, også mellombelse og flyttbare installasjonar, skal underordne seg landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bygg skal planleggast ut frå terreng og infrastruktur.
    b) Dersom terrenget er brattare enn 1:3 vert det sett særskilt krav til terrengtilpassing av tiltak.
    c) Lengderetninga til bygg i bratt terreng skal følgje parallelt med høgdekotene i terrenget.
    d) Kommunen skal krevje illustrasjonsplan i 3D som viser tiltaket i forhold til eksisterande omgjevnad ved handsaming av regulering og tiltak etter pbl § 1-6.I bratt og krevjande terreng skal illustrasjonsplan vise plassering av bygg i forhold til veg både enkeltvis og ved full utbygging.
    e) Byggehøgder i områda utanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og utanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal bli tilpassa omgjevnad, eksisterande bygningar og terreng. Ny utbygging skal

ikkje gje vesentleg reduksjon og verknad av sol- og utsiktstilforhold for eksisterande bustadar. Kommunen krev soldiagram midtsommar og for den lyse delen av vårjam- og haustjamdøgeret ved handsaming av reguleringsplanar.

f) Murar skal ikkje vere høgare enn 2,5 meter. Ved avtrapping kan samla høgde overstige dette etter særskild vurdering. Avtrappinga skal som regel vere like lang som høgda på øvste mur.

g) Det er krav om å visualisere byggeprosjekt i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden i forhold til lyssetting på kveld/natt som del av planomtalen til reguleringsplan. Det same gjeld for nye tiltak etter pbl § 20-1. Det skal takast omsyn til lokalklimatiske forhold og fjernverknad av tiltak.

5. Det er ikkje tillate å føre opp trafostasjonar, mobilmaster og -sendarar ved skular, barnehagar, friområde og i område der barn og unge oppheld seg.

6. Samanhengande grøntdrag, økologiske funksjonsområde og eit spekter av grøne lunger skal styrkast og ivaretakast. Store tre og viktige naturelement skal sikrast i reguleringsplanar og i gjennomføring av desse. Det skal leggjast til rette for god tilkomst til naturområde.

7. Nye bustadområde skal lokaliserast slik at viktige stiar/barnetrakk (stiar frå bustadområde til offentlege funksjonar som skule, barnehage, idretts- og leikeanlegg og kollektivhaldeplassar) vert sikra.

9. I Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det i størst mogleg grad leggast til rette for tørrskodd og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Det kan tillatast maks 2,5 m utspring frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 50 cm. Minimumshøgd under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.

10. Høgspent nettstasjonar knytt til større bygningskompleks i Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal integrerast i bygning.

11. Plassering av pumpehus i Førde Sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal ha estetisk utforming som passar inn i miljøet.

12. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggjesaker. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonar i forhold til klimatilpassing, rekreasjon og folkehelse. Fysiske inngrep skal ikkje endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

13. I områda Førde sentrum, Sentrum Pluss og innanfor areal avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden, skal det ikkje vere synlege bosscontainarar og anna utandørs lagring.

    Alle tiltak skal planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

14. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det settast ei maksimumsgrense for støy i tidsrommet 23-07 og på søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

15. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader.

16. Det skal ikkje etablerast bustader i raud støysone H210.

17. Innanfor sonene Førde sentrum og Sentrum Pluss, og innanfor område avsett til sentrumsføremål i lokalsentra Naustdal, Sande, Skei og Vassenden skal etablering av nye bustader likevel vurderast der støynivået (Lden) er inntil 70 dBA ved fasade. Føresetnaden er at bueiningane er gjennomgåande og har ei stille side der uterom kan plasserast. Minst halvparten av rom for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot ei stille side. Det skal i tillegg vere balansert ventilasjon.

18. Tekniske installasjonar for bl.a. ventilasjon og varme skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjonane skal støydempast mot offentlege areal og naboar.

1.5 Omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø

Med heimel i pbl § 11-9 nr. 7 skal følgjande omsyn i forhold til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø følgjast:

1. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, formast i samspel med omgjevnaden sin karakter, naturgjevne forhold på staden, og kulturlandskapet. Bygg skal ha ein heilskapleg form-, farge- og volumoppbygging i forhold til omgjevnadane, og fremje gode uteareal.

2. Nye bygg i etablerte område skal innordne seg i forhold til volum, høgde, og materialbruk i området. Avvik frå dette kan godkjennast etter vurdering av ein detaljert utgreiing og synleggjering kvifor dette er rett (3D perspektivteikning av miljøet kring tiltaket). Reglar jf. 1.4 pt.5 og 1.5 pt. 4e gjeld.

1.6 Krav som skal avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid

Med heimel i pbl. § 11-9 nr. 8 skal følgjande krav avklarast ytterlegare i reguleringsarbeid:

1. Ytterlegare lokale forhold til naturfare, framtidig klimaendring og folkehelse skal avklarast i reguleringsplan. Nye og reviderte reguleringsplanar skal vise areal for gjennomgåande flaumvegar som sikrar skadefri avrenning under ekstremvêr.

2. Det skal kartleggast om det er private drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Dette for å sikre at private anlegg ikkje vert råka av ny utbygging.

3. Reguleringsplan skal syne situasjonsplan for bossløysingar ved lagring og framsetjing for tømming.

4. Alle nye bustadfelt skal ved utarbeiding av reguleringsplan vise at det er trygg skuleveg, også trygg veg fram til busstopp, og gode løysingar for bil og mjuke trafikantar. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikkantar må også omfatte vegnett i eksisterande bustadområde som vert rørt av utbygginga. Trafikkanalyse og omsyn til tryggleik for mjuke trafikkantar må også omfatte bygge- og anleggsperioden. Eksisterande vegnett si toleevne m.o.t anleggstrafikk, må avklarast.

5. Alle nye næringsområde skal ved utarbeiding av reguleringsplan ha krav om trygge og gode løysingar for all trafikkavvikling. Dette skal sikrast gjennom naudsynte trafikkanalysar og rekkjefølgjekrav.

6. Reguleringsplanane og arealplanar skal sikre at omsynet til naturmangfald, landskap og friluftsliv vert ivareteke, og at avbøtande tiltak og tilrådingar i konsekvensutgreiingane vert vidareført. Prinsippet om arealnøytralitet og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn skal leggjast til grunn.

7. Reguleringsplanar skal omfatte ev. rigg- og deponiområder.

8. I alle plan-, bygge- og delingssaker under marin grense, må det avklarast om fare for kvikkleire skal dokumenterast. Areal under marin grense vert rekna som aktsemdsområde for kvikkleire, og grunnforholda må dokumenterast.

9. For å sikre samarbeid må det vurderast om planar skal innehalde føresegner som gir heimel til urbant jordskifte og/eller fordeling av planskapte verdiar (jf. pbl §12-7 nr.13).

10. Reguleringsplanar skal greie ut massebalanse, gjenbruk av massar og stille krav om kvaliteten på tilførte massar, jamfør kapittel 1.5 punkt 3 og kapittel 1.2 punkt 3.

11. Reguleringsplanar skal innehalde ei registrering og sikring av kantvegetasjonsona der planen omfattar vassdrag eller legg til rette for tiltak som kan verke inn på aktuelle vassdrag, angi byggjegrense mot vassdrag, og avklare korleis vassdrag kan opnast opp att der planen råkar eit område med lukka eller attfylt vassdrag.

12. Til reguleringsforslag for bygningar og anlegg skal det utarbeidast eit overordna miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. I reguleringsplanar som råkar viktige miljøførekomstar, vassdrag eller kan føre til anna forureining eller skade, stillast det krav til overvaking og rapportering. Ved krav til overvaking og rapportering skal miljøtilstand i aktuelle bekkar og vassdrag vere dokumentert før arbeid kan starte. Miljøoppfølgingsplanen skal innehalde grenseverdiar for avvik basert på dokumentert tilstand før tiltak. Til rammesøknad som utarbeidast med grunnlag i reguleringsplan som krev miljøoppfølgingsplan, skal det leverast ein miljøoppfølgingsplan som skal gjere greie for korleis omsyna i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggjeprosjektet. Tiltaka skal vere målbare og sikra i tilhøyrande planar for heile anleggsperioden. Før igangsetjingsløyve kan gjevast, skal alle tiltaka i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden vere belagt med ansvar.

13. Reguleringsplan skal gjere greie for lokalisering og løysingar for renovasjon i tråd med til ei kvar tid gjeldande renovasjonsforskrift for kommunane Askvoll, Fjaler, Hyllestad og Sunnfjord.

14. Ved regulering av garasjar og parkeringsplassar skal det leggjast til rette for etableringar av ladeinfrastruktur for elbil.

15. I reguleringsplanar for utbyggingsføremål skal det gjerast greie for tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslepp gjennom val av energiløysingar og byggjematerial. Klimagassrekneskap er eit krav ved vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1 000 m2 BRA, og ved val mellom riving eller ivaretaking av eksisterande bygg.

    Det må grunngjevast dersom tiltak som reduserer klimagassutslepp ikkje kan settast i verk.

16. Saman med reguleringsplan og byggeprosjekt skal det dokumenterast at utførte grunnundersøkingar er levert til NADAG (http://geo.ngu.no/kart/nadag/).

17. Dersom intensjonen er at føremålsgrenser skal følgje eigedomsgrenser, skal grensene ha tilstrekkeleg kvalitet før handsaming av reguleringsplan.

2 Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om regulering og felles planlegging

1. Det er krav om regulering i områda avsett til bygg og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 1 og 2. Det kan ikkje bli gjort tiltak i områda før det inngår i godkjent reguleringsplan.

2. Unntaksreglar er fastsett i 2.2.

3. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentleg grad endrar landskapet, og kan ha konsekvensar for landskapsbilete eller biologisk mangfald, krev reguleringsplan før gjennomføring.

4. For områder med reguleringsplanar må det saman med søknad om tiltak følgje med ei vurdering og dokumentasjon av at planen framleis i naudsynt grad stettar dei krav som vert sett til detaljreguleringar som utbyggingsgrunnlag i kommunen.

5. Ved regulering av nye område, skal det vurderast om det er tenleg å opprette ny grunneigedom på heile planområdet før deling til enkelttomter tar til.

6. Det er krav om felles reguleringsplan innanfor område med omsynssone H810, jf. § 10.5.1.

2.2 Unntak frå krav om regulering

1. Unntak frå krav om regulering gjeld for følgjande tiltak:
   - pbl § 20-1 c, e, f, h og i.
   - pbl § 20-4 a, b og e.
   - pbl § 20-5.

2. Mindre tiltak meint for ålmenn ferdsel og friluftsliv krev ikkje regulering etter konkret vurdering. Innan LNF må dette vere særs forsiktige og beskjedne tiltak. Døme på dette kan vere:
   - førebyggjande arbeid; som enkel drenering med grøfting, nedlegging av stikkrenner og liknande
   - enkel forbetring; som å legge klopper, fjerne enkelte røter, stein og tre
   - skilting og merking av trasé utan særleg ytterlegare fysisk tilrettelegging

Aktsemdsplikta i naturmangfaldlova § 6 gjeld ved vedlikehald av stiar og løyper, også når det ikkje krev løyve.

2.3 Forhold til gjeldande reguleringsplanar

1. Dersom arealdelen omtalar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsføresegner til gjeldande reguleringsplanar og utbyggingsplanar, skal føresegner til arealdelen gjelde.

2. Kommunedelplanane E39 Langeland – Moskog (2013), Trafikk – Førde sentrum (2013), Kommunedelplan for planmessig sentrumsutvikling» (2005), Forvaltningsplan for elva Jølstra (1997), Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget (1996), gjeld framleis.

3. Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen sin arealdel, vert på plankartet vist med omsynssone H910.

4. Vedtekne regulerings- og utbyggingsplanar gjeld i den utstrekning arealbruken er i samsvar med arealdelen. Dersom føremål og føresegnene til regulerings-

/utbyggingsplanar strir mot plan og føresegner i arealdelen, vil arealdelen gjelde framfor reguleringsføremålet og reguleringsføresegnene. Dette gjeld likevel ikkje for utnyttingsgrad til byggeformål som er større i reguleringsplanen enn reglane gitt jf. 4.1.

5. Gjeldande reguleringsplanar som inneheld føremåla grønstruktur (med alle underføremål) areal til leik og uteopphald, spesialområde bevaring og omsynssone bevaring, naturvern gjeld ved motstrid i forhold til kommuneplanen.

3 Føresegner til arealføremål

3.1 Generelle føresegner til alle arealføremål

1. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad og miljø. Kommunen kan krevje fagleg arkitektonisk utgreiing før det vert gitt løyve til tiltak.

> Kommunen kan krevje perspektivteikningar og 3D-illustrasjonar som viser tiltaket i omgjevnaden. Kommunen kan også krevje soldiagram for midtsommar, og den lyse delen av vår- og haustjamdøgeret for å sjå konsekvensar av tiltaket/tiltaka for omgjevnaden.

2. Alle tiltak skal tilpasse seg omgjevnad med tanke på volum, høgde og materialbruk. Tiltak skal særskilt bli tilpassa bratt terreng. Lengderetning til byggverk skal vere plassert parallelt med høgdekoter i terrenget.

3. Bueining vert rekna som sjølvstendig når den inneheld alle naudsynte hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og som etter kommunen si vurdering har inngang som fungerer sjølvstendig. Definisjonen gjeld for både nybygg og eksisterande byggverk ved søknad om tiltak.

4. Det krevst særskilt løyve frå kommunen for å slå saman bustad, eller dele opp bueiningar til hyblar i byggverk.

5. Før ferdigattest og bruksløyve for alle tiltak etter pbl. § 20-1, skal naudsynte interne og felles krav til parkering, utomhus og uteopphald vere ferdigstilt.

6. Anneks må fungere avhengig av hovudeininga. Anneks kan ikkje innehalde alle hovudfunksjonar som stove, soverom, kjøkken og bad/wc.

7. I bustadfelt skal det sikrast ei brei variasjon i type og storleik av husvære. For bustadprosjekt skal det sikrast ei brei variasjon i storleik av husvære.

8. Ved byggesøknad skal det utarbeidast ein utomhusplan som syner arealbruken.

9. Murar og terrenginngrep utanfor byggegrense til nabogrense og veg vert tillate når det kjem klart fram at tiltaket er naudsynt som funksjon til bruk av eigedomen. Dette gjeld likevel ikkje der tiltaket er til hindring for sikt, drift og tryggleik for veg.

10. Ved søknad om mur og terrenginngrep utanfor regulert byggegrense må det bli vist på snitt og situasjonsplan. Med terrenginngrep er det meint skråning, plastring og anna opparbeiding.

4 Bygningar og anlegg

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 1 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

4.1 Bustader

1. Det er krav om reguleringsplan for alle tiltak i område avsett til bustader.

2. Kommunen kan gje løyve til fortetting utan krav om reguleringsplan i eksisterande bustadområde når føresegner er oppfylt. Føresegnene gjeld også for område med reguleringsplanar der det er mangelfulle føresegner. Følgjande må vere oppfylt:
   a) I område for frittliggande småhus er maksimal utnyttingsgrad BRA=40% og BYA=30%. Maksimal grad av utnytting skal ikkje vere høgare enn BRA=350 m^2 og BYA=260 m^2 for kvar eigedom.
   b) I område med konsentrert småhus kan området fortettast med nye tiltak innanfor ei maksimal grad av utnytting BRA=50 % og BYA=40 %.
   c) Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan.
   d) Einebustad kan innehalde eit sekundærhusvære med maksimalt tre opphaldsrom (stove/soverom), og ikkje større enn BRA=60 m^2.
   e) Garasje/uthus kan vere inntil 70 m^2 BYA/BRA, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m. Høgda vert målt frå golv hovudplan. Dersom terrenget ligg til rette for underetasje/kjeller, kan dette kome i tillegg.
   f) I område med regulert byggegrense mot kommunal veg, kan garasje/uthus under 50 m^2 BYA/BRA bli plassert inntil 1,5 meter målt frå takutstikk frå næraste eigedomsgrense/føremålsgrense om møneretning går parallelt med veg. Dersom garasjeport står vinkelrett mot veg skal avstanden vere minimum 5 meter. Avstand vert målt frå takutstikk.
   g) Tomter skal vere mellom 500-1000 m^2. Restareal som ikkje er eigna som bustadtomt kan likevel bli lagt til nye eller eksisterande tomter.
   h) Fortetting kan skje under føresetnad at føresegner og reglar vert følgt.
   i) Tiltaket skal ikkje vere i konflikt med byggegrense mot sjø og vassdrag, grønstruktur, kulturminne, naturforhold, dyrka mark, landskapselement, støyutsett og andre særtrekk.
   j. Det må føreligge ei vurdering av trafikktryggleik for alle trafikantgrupper fram til målpunkt, som trygg skuleveg og trygg veg fram til busstopp.

3. Ved handsaming om løyve til omdanning og bruksendring, skal planløysing vere forsvarleg med omsyn til utnyttinga av bustadmassen. Ved endringar til fleire bueiningar/ hyblar må normene stettast.

4. For området B1 skal det vere høg grad av utnytting til bustadføremål.

5. For områda B3 og B4 skal det i reguleringsplanarbeidet vere avklara om det er nødvendig med rekkjefølgjekrav for kryssutbetring av kryss Fv. 600 x Vievegen.

6. I området B3 skal byggehøgd vere for møne maks 8 meter, og gesims 7 m, målt frå ferdig golv nedste plan.

7. For områda B5 og B11 skal det vere høg grad av fortetting, med urban tilrettelegging med møteplassar.

8. For områda B6 og B21 skal det vere høg grad av utnytting på bustadområda. For B6 skal 75% av arealet nyttast til låg/tett, og minimum 4 bueiningar pr. daa for felt B21. Det skal i tillegg leggast opp til stegvis utbygging, der B21 skal byggjast først nærast Sande sentrum.

9. For området B9 skal 75% av området byggjast med låg og tett bustadbygging.

10. For B35 Årsetbakkane skal primært utnyttast til tett bustadbygging. 50% av det totale arealet kan likevel byggjast som einebustad.

4.2 Fritidsbustad

1. Det er krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 i område avsett til fritidsbustad.

2. Grad av utnytting for fritidsbustad er BYA/BRA=200 m2. På kvar tomt kan det førast opp inntil 2 frittliggande bygningar innanfor utnyttingsgrada, som t.d. uthus/anneks/garasje.

3. Fritidsbustad kan førast opp i ein etasje med maksimal mønehøgde 5,5 m og gesimshøgd er 3,5 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Unntak er om gjeldande reguleringsplanar har andre krav til høgder.

4. Alle byggverk til fritidsbruk skal ha god tilpassing til terreng og landskap.

5. Vegetasjon skal i mest mogleg grad takast vare på, og det vert ikkje tillate med framand vegetasjon/plantar. Større delar av tomta skal ikkje vere opparbeidd.

6. Fargebruken skal vere jordfargar, og ved val av material skal ein unngå blanke/reflekterande overflater.

7. Bruk av utvendig lys skal vere på eit minimum. Det vert tillate lys ved inngangsdør og andre naudsynte lyspunkt på eigedomen .

8. Vedlagt forslag til reguleringsplan skal det følgje ein rammeplan for VA og overvatn, jf. 1.2.1.

9. Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.

10. 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.

4.3 Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsformål omfattar funksjonar/aktivitetar som forretningar, offentleg og privat tenesteyting, bustad, kontor, parkeringsanlegg, ålmennyttige føremål, hotell/overnatting og bevertning, kollektivknutepunkt, naudsynt grøntareal og byrom. Sentrumsføremålet si føremålsgrense tilsvarar sentrumsavgrensing.

2. Arealkategorien sentrumsformål omfattar ikkje funksjonar/aktivitetar som industri, godsterminal, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, bilbutikkar og verkstad, storhandelkonsept med plasskrevjande varer og store parkeringsflater på bakkeplan.

3. For Førde sentrum vil også kjøpesenter vere del av sentrumsføremålet der desse reglane skal gjelde:
   a) Felles samling og organisering av butikkar og anna tenesteyting. Eventuelle utvidingar og nye kjøpesenter skal ha inngangar på nivå med omkring liggande gater og byrom.

b) Større kjøpesenter med innvendige handlegater skal utviklast primært i sentrum nordvest omkring rv. 5 og eventuelt austover frå rv. 5.
c) I sentrum sør skal kjøpesenter utviklast i form av samankopling av butikkar der Hafstadvegen er den primære handlegata.
d) Kjøpesenter skal vende seg både innover og like mykje utover mot dei urbane byrom gjennom rikeleg med inngangar på gateplan frå urbane byrom med god kvalitet.
e) Aktive fasadar tilpassa byrom på utsida.
f) Godt tilrettelagt for sosiale opplevingar både ute og inne.

4. Kollektivknutepunkt skal primært ligge innanfor sentrumsføremål. Knytt til kollektivknutepunkt skal det vere gode og effektive tilkomstar for mjuke trafikkantar.

5. Det skal bli lagt særskilt vekt på tørrskodde og attraktiv framkomst langs bygningsrekkjer. Maksimal tillat utspring er 2,5 meter frå veggliv, men ikkje nærare fortauskant enn 0,5 m. Minimumshøgd under utspring skal ikkje vere mindre enn 5 meter.

6. Avstanden mellom kvartal skal ikkje overstige 70 meter.

7. Nedkøyringsrampe til garasje under bygg skal vere i sin heilskap innanfor bygningskroppen. Det vert ikkje tillate å ha heile eller delar av rampe utanfor bygningskropp.

8. Tekniske rom og tekniske anlegg skal plasserast i bygning eller i grunnen. Det er ikkje tillate med tekniske rom/anlegg på tak. Gjeld ikkje delar av tekniske anlegg som treng tilgang på uteluft og som det er naturleg å plassere på tak, som til dømes varmepumpe, inntak/avkast for ventilasjonsanlegg og liknande.

9. Arbeidet med ny sentrumsplan for Førde er starta opp. Fram til det arbeidet er avslutta, bør retningslinjene for Føresegnsområde #1 Førde sentrum gjelde.

a) Kvartalsstruktur – bør gjelde slik denne er illustrert og omtalt i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030). Gater og kvartalsstruktur bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
b) Forslag til hovudaksar, grøntstruktur, torg/møteplassar, felles uteopphaldsareal og parkar i sentrum, omtala i kap. 6 i planomtalen, bør innarbeidast i alle reguleringsplanar.
c) Forslag til plassering av parkeringsløysingar i sentrum bør innarbeidast i alle reguleringsplanar, og bør i hovudsak vere lagt til underjordisk anlegg eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.
d) Fortetting bør følgje planomtalen til KPA for Førde (2019-2030).
e) Ved regulering kan lågare eller høgare byggehøgde vurderast i samråd med Volumstudie 3. Som grunnlag for vurderinga skal det ligge føre ei analyse av staden sin karakter, sol/skugge og omsyn til overordna aksar og byrom.

4.4 Forretning

1. Områda som er sett av til forretning skal nyttast til daglegvare og detaljhandel, kjøp og sal av varer. Det vert ikkje gitt løyve til storhandelsvarer på området sett av til forretning. Unntak er Storhandelspark Brulandsvellene som har eigne reglar, jf. 4.4 pt.2.

2. Innanfor forretningsområde Storhandelspark Brulandsvellene er det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
    - samling av større enkelt butikkar anten kvar for seg eller kjeda saman
    - minimum storleik på butikkar er 1 500 m²

- store volum i enkle bygg og åtskilt kundetilkomst mellom forretningar

Storhandelsvarer i denne samanhengen er varer som det primært vil vere trong for å transportere med bil:

- daglegvarer
- byggevarer
- møblar og interiør
- planter
- kvite-/ brunevarar
- landbruksutstyr, fritidsbåtar
- drivstoff
- bil og bilrelaterte varer

Det skal dette forretningsområde ikkje vere:

- kjøpesenter
- kontor, med unntak av kontor knytt til drift av forretningsbygg
- tenesteyting.

Brulandsvellene kan berre utvidast austover når fortettingspotensiale i eksisterande Brulandsvellene er avklara i områderegulering.

Framtidig forretningsområde i aust bør ikkje takast i bruk før 60 % av fortettingspotensiale er utbygd.

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Føremålet omfattar barnehage, undervisning, kulturformidling, idrett, sjukehus, institusjon, forsamlingslokale, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon og anna offentleg eller privat tenesteyting.

2. For leikehaugen ved Vassenden skule med nemninga T1 i plankartet, skal bruken vere naturleikeplass. Området T1 skal elles nyttast til beite i beitesesongen.

4.6 Fritids- og turistføremål

1. Føremålet gjeld areal til camping og andre liknande føremål for kommersiell overnatting og reiselivstilbod.

2. Det er krav om reguleringsplan før nye tiltak kan ta til innanfor området.

4.7 Råstoffutvinning

1. Føremålet omfattar steinbrot, masseuttak og mineralutvinning.

2. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl. § 1-6 og deling til slike føremål ikkje skje før området inngår i reguleringsplan, jf. Pbl. § 11-9 nr.1.

3. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

4. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. Pbl. § 11-10, nr. 2.

5. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. Pbl. § 11-9, nr. 6.

6. Etterbruken av område sett av til råstoffutvinning kan med naudsynte konsekvensvurderingar regulerast utan avklaring i overordna plan.

7. Behov for deponi av tunnelmassar skal vurderast i nye reguleringsplanar og driftsplanar for sandtak på Bruland og Vie.

8. Utviding av området sett av til råstoffutvinning på Reset (Førde Granitt) krev ny regulering, inkl. næringsområdet i nord, med krav om å synleggjere plan for stegvis utbygging og etterbruk av området. Området skal knytast til eksisterande kommunalt VA-nett på Reset. Tilknyting føreset regulert påslepp, eller omlegging av avlaupsnettet frå Slåttebakkane via Brattebergkvia. Det vert sett krav om utgreiing av miljøkrav til utslepp frå heile området.

4.8 Næringsbygningar

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

2. Kontorbygg er berre tillate innanfor sentrumsføremåla.

3. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgivnadane, tilgjenge til området og type verksemd. Alle planforslag skal vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

4. Det bør i størst mogleg grad planleggast for bransjevis samlokalisering.

5. Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder skal lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og/eller ha god kollektivdekning. Kontor kan også vere plassert i desse områda.

6. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd, bør det setjast av areal til uteopphaldsareal for tilsette og andre.

7. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklande og/eller reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.

8. For NÆ8 skal naturmangfald kartleggast på neste plannivå før området kan takast i bruk. Undersøking må gjerast av fagfolk med spisskompetanse på lav, sopp og mose, og på fugl, før eit eventuelt næringsareal vert vedteke. Undersøkingsområdet må vere tilstrekkeleg stort til at det fangar opp eventuelle verdiar knytte til større, samanhengande skogsområde.

4.9 Idrettsanlegg

1. Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om utviding og nye tiltak som ikkje er i samsvar med gjeldande plan skal det utarbeidast ny reguleringsplan.

2. Skiløyper som vert preparert kvar vinter, er vist som idrettsanlegg (10 meter korridor rundt løypetraseane). Følgande tiltak kan gjerast utan søknad:
   a) Rydding i vegetasjonsbeltet (skog og kratt)
   b) Fjerne stubbar og mindre stein med lita gravemaskin
   c) Naudsynt vedlikehald av eksisterande anlegg

3. Ein må søke om løyve til terrengarbeid, til dømes sprenging, bekkekryssingar, grøfting og drenering, endring av toppdekke eller tiltak i område der traseen vert vesentleg endra.

4. Endring/nye skiløypetrasear utløyser krav om reguleringsplan.

5. Sykkelløyper skal fortrinnsvis etablerast ved tilrettelagde anlegg/infrastruktur. Løyper tilrettelagt for sykling skal merkast som sykkelløype.

6. Ved utviding av golfbane skal det takast omsyn til eksisterande friluftsbruk.

4.10 Andre typar bygningar og anlegg

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

4.11 Uteopphaldsareal

1. Føremålet omfattar leikeplass, møteplass, gardsplass/byrom og anna uteopphaldsareal. Krav til utforming er fastsett i norm for uteopphaldsareal med heimel i pbl § 11-9 nr. 5.

4.12 Grav og urnelund

1. Området er meint til naudsynte bygningar og anlegg for grav- og urnelund (kyrkjegard).

4.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål

1. Område for kombinert bygging og anlegg er ein samlekategori for fleire typar arealbruk med særskilde plankrav. Arealbruken skal fastsetjast i reguleringsplan.

   Nytt pkt. Det vert i område sett av til kombinert byggje- og anleggsområde ikkje gjeve løyve til handel med plasskrevjande varer.

2. For Sanderplassen skal same reglane gjelde som for forretningsområdet Brulandsvellene, jf. 4.4.2. I tillegg vert det løyve til å ha følgjande funksjonar/aktivitetar:
   - Bilbutikkar, bilverkstad og liknande.
   - Lett industri – t.d. bakeri, trevare osb.
   - Lager

Tilkomst til Sanderplassen bør sikrast med ein 4. arm i eksisterande rundkøyring på Kronborg, og ei ny rundkøyring bør erstatte eksisterande kryss aust i området (ved Farsund Bygg).

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 2 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

5.1 Veg

1. Føremåla gjeld berre større bruer. Utviding av desse krev reguleringsplan.

5.2 Lufthamn

2. Området lufthamn skal sikre at denne fungerer best mogleg for reisande og samarbeidspartnarar. Det er lagt til rette for utviding vestover.

5.3 Hamn

1. Område hamn er vist i plankart og er meint for større båtar.

2. Framtidig hamn ved Erdal skal byggjast samstundes med rassikringsprosjektet Erdal-Naustdal. Reguleringsplan skal avklare omfanget av denne.

5.4 Parkering

1. Område for felles parkering. Areal til felles parkeringsløysingar skal sikrast gjennom reguleringsplan.

5.5 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear

1. Føremålet omfattar køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, anna veggrunn m.m.

2. Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrsler skal utformast i samsvar med kommunal veg og gate-norm.

3. Utforming og avstandar mellom busstopp skal følgje Statens vegvesen sin handbok V123 «Kollektivhandboka».

4. For bustadområde og større utbyggingar skal reguleringsplan vise både interne løysingar og løysingar ut mot eit overordna vegnett for kollektivtilbod, sykkel og gåande.

5. Det er generelt forbod mot plassering av bygningar over leidningsanlegg i grunnen.

6. Framtidige vegar er fastlagt med krav til standard i KDP Trafikk Førde sentrum og KDP E39 Langeland-Moskog.

5.6 Framtidige vegar

1. Framtidige vegar er vist med linjer i plankartet. For enkelte av linjene for framtidige vegar, følgjer det med juridiske linjer som viser byggegrense.

2. Tiltak som kan kome i konflikt med traseane krev avklaring i forhold til vegtrase i reguleringsplan. Justeringar av veglinjer kan vurderast i reguleringsplan.

6 Grønstruktur

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 3 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

6.1 Generelt

1. Føremålet omfattar grønstruktur, friområde, park og turdrag i regulerte område som er tilgjengeleg for ålmenta.

2. Det skal førast opp gjerde, maksimalt 1,1 meter høgt, eller anna synleg markering mellom grønstruktur og eigedomsgrensa til privat eigedom.

3. Omdisponering av grønstruktur krev ny regulering av området, og prosjektet må dokumentere at området vert tilført kvalitetar eller erstattar området som gjev grunnlag for omdisponeringa.

6.2 Blågrønstruktur

1. Føremålet omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område for å sikre viktige landskapstrekk, vassdrag m.m.

2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassvegar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endre eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar som utgjer ein økologisk risiko for naturmangfaldet eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar, jf. 1.4.12.

3. Viktige eigenskapar som naturlege fordrøyningsanlegg skal takast vare på.

6.3 Turdrag

1. Områda kan opparbeidast med enkel turveg/sti/løyper som er open for ålmenta. Dette gjeld turvegar som ikkje utløyser søknadsplikt.

6.4 Friområde

1. Områda kan opparbeidast og leggast til rette for ålment bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.
2. Før det vert gjeve løyve tilsøknadspliktige tiltak, jf. § 20-1i pbl, skal arbeidet vere avklara i reguleringsplan.

6.5 Park

1. Område skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og fritidsaktivitet, opphald og ferdsel.

7 Forsvaret

Med heimel i pbl § 11-7 nr. 4 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

7.1 Skytefelt/øvingsområde

1. Eit område i Kråkenesmarka er sett av til skyte- og øvingsfelt for Forsvaret.

2. Mindre tiltak som enkle vegar utan store inngrep og tiltak som kjem øvingsføremålet til nytte, kan gjennomførast utan regulering etter PBL § 12-1.

8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR)

Med heimel i pbl. § 11-7 nr. 5 skal følgjande krav avklarast i vidare reguleringsarbeid:

8.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift

1. Områda er avsett til nødvendige tiltak for landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift (LNFR), og gardstilknytta næringsverksemd tufta på garden sitt ressursgrunnlag.

2. Kommunen kan gje løyve til bygningar og anlegg som er meint for næringsbasert landbruksverksemd knytt til garden, og basert på ressursgrunnlaget. Aktiv landbruksdrift vert definert som at bruket varetek driveplikta. Tiltak knytt til ev. tilleggsnæringar på garden må søkjast særskilt.

3. Innanfor 100-metersbeltet langs sjø samt innanfor byggjegrense vassdrag, er det tillate å føre opp bygningar og anlegg som er naudsynt for landbruksdrifta, dersom det vert plassert i nær tilknyting til gardstunet og eksisterande bygningar.

4. Det vert berre gjeve løyve til naust knytt til aktiv landbruksdrift. Naust skal vere i 1 etasje og berre vere innreia for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naust skal ha gavlvegg mot sjø/vatn, og tillat takform er saltak. Naust skal ikkje overstige 40 m² og gesimshøgd skal ikkje overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasserast i tilknyting til eksisterande naust.

5. Ingen tiltak skal kome i konflikt med natur- og friluftsinteresser, og skal mellom anna ikkje hindre fri ferdsel for ålmenta.

6. For alle vassførekomstar innanfor LNFR-områda skal nye tiltak og inngrep vurderast i tråd med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.

7. Alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast. Kantvegetasjon skal takast vare på, i samsvar med vassforskrifta § 12.

8. Nye tiltak skal ha form, volum og materialbruk i samsvar med eksisterande bygningar i området. Utforming og plassering skal ta omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.

9. Storleik for våningshus eller kårhus på landbrukseigedomar skal ikkje overstige BRA=350 m2. Bygningen sin maksimale mønehøgde er 9 m og gesims maksimalt 8 m. Høgda vert målt frå ferdig golv nedste plan. Det vert tillat med garasje/uthus på inntil 70 m2 BYA/BRA. For garasje og uthus er maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m.

10. Tiltak skal i størst mogleg grad ikkje bygge ned dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.

11. Tiltak langs vassdrag skal ikkje vere privatiserande og hindre ålmenne interesser.

12. Stølsområda
    a) Før det vert gjeve byggeløyve på stølane, skal landbruksnytten vurderast etter rettleiar Garden som ressurs (LMD 07/2017).
    b) Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar skal form, storleik, materialbruk, vindauge, dører og farge vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for stølane i distriktet vårt. Tal sel/bygningar skal samsvare med det tal bygningar den

einskilde landbrukseigedom har/har hatt på stølen. Tiltaka må vere nødvendige av omsyn til den aktive gardsdrifta.

c) Grunnmuren skal vere av stadeigen naturstein. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 34 – 38 grader. Kledningen skal ikkje vere falsa eller type villmarkskledning. Stølsbygningen skal ikkje ha veranda/altan/balkong/terrasse eller vere inngjerda.
d) I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med ei grunnflate på inntil 40 m². Bredda skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgda skal ikkje overstige 5 m.
e) Fritidsbustader og andre byggetiltak nær stølsområde skal normalt halde ein avstand på minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Dersom topografien tilseier det kan grensa fråvikast både oppover og nedover.
f) Nye naudsynte landbruksvegar skal avsluttast minst 200 m frå stølen/stølsvollen. Denne grensa kan fråvikast dersom næringsinteresser krev at vegtrasé vert lagd nærmare stølen.
g) Eventuell bygging på eldre tufter, skal til ein kvar tid vurderast opp mot kulturminneverdien tufta har.
h) Utviding av stølsbygningar skal normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Bredde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.
i) Det kan gjevast løyve til å omdisponere uthus til sel.
j) Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus/bod på inntil 6 m² grunnflate.
k) Ein stølsbygning bør ikkje ha vinkelbygg.
l) I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det vil vere betre å auke bruksarealet med å setje opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.
m) Det bør ikkje gjevast løyve til deling eller punktfeste på stølen.

8.2 LNFR areal for spreidd bustad, fritids- og næringsbygg (LS)

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 2 er det følgjande føresegner til arealføremålet LNFR:

1. I område merka LNF-spreidd (LS) er alle underkategoriar tillatne. For dei andre vert underkategorien gjeldande, som LNF-spreidd bustad (LSB), LNF-spreidd fritidsbustad (LSF) og LNF-spreidd næring (LSN). Kommunen gjev løyve til tiltak etter følgjande føresegner:
   a) Deling av grunneigedom til nye tomter, inkl. vegtilkomst, skal ikkje vere i konflikt med byggeforbodet langs sjø og vassdrag, naturmangfald, vere i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord, eller vere til ulempe for drift av landbruket.
   b) Det er ikkje tillate å gjere tiltak som er i strid med interessene knytt til omsynssoner, byggegrenser, som byggjer ned eller har verknad for dyrka mark, som kjem i konflikt med samanhengande innmarksbeite og skogsområde av super bonitet, som hindrar ålmenn ferdsel, som førar til større endringar i terreng og landskap, eller som er skjemmande i naturen eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk.
   c) Det kan vere mindre avvik mellom føremålsflate og eigedomsgrense. I hovudsak skal det ved tvil leggjast eigedomsgrense til grunn.
   d) Storleik for bustadar skal ikkje overstige BRA=350 m2. Tilhøyrande garasje/uthus kan førast opp med maksimal storleik BYA/BRA=70 m2, med ei maksimal mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3 m.
   e) Storleik for bustadtomter kan maksimalt vere inntil 2000 m2.
   f) Storleik for fritidsbustad skal ikkje overstige BYA/BRA= 150 m2, med ein etasje og mønehøgde maksimalt 5,5 m og gesimshøgd 3,5 m. I tillegg kan det førast opp garasje/uthus innanfor utnyttingsgraden.
   g) Plattingar/terrasse skal ikkje overstige 20m2.
   h) Storleik for fritidsbustadtomter kan maksimalt vere inntil 700 m2.
   i) Det skal leggjast til rette for fellesanlegg for teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup og overvatn) når fleire einingar naturleg kan sjåast i ein samanheng. Ved etablering av

separat VA-anlegg, skal det føreligge dokumentasjon på at resipienten har tilstrekkeleg kapasitet, jf. Norm for private VA-anlegg.

j) Det skal ikkje byggjast fleire enn 4 bustadar eller 4 hytter innanfor kvart LNF-spreidd areal.

2. Område LSN7 ved Løland kan nyttast til spreidd næring, knytt til skog og hagetenester. I området kan aktivitet/bruk i 2023 vidareførast. Aktiviteten i 2023 femnar om mellomlagring av tømmer, produksjon og lagring av ved, mellomlagring og sortering/solding av massar, samt oppstillingsplass for, og lettare/dagleg vedlikehald av verksemda sine maskiner og utstyr. Aktiviteten som er skildra i denne føresegna skal berre skje innanfor føremålsgrensene. Areal som ligg utanfor føremålsgrensene, t.d. veg, skal ikkje nyttast. Før det kan gjevast løyve til utviding/endra bruk i område LSN7, skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. Pbl. § 12-3.

   For LSN gjeld følgjande:

   a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikkje kjem i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfald
   - Kulturminne og kulturlandskap
   - Vasskjelder

   b) Bygningar må ha tilfredsstillande vass- og avlaupssystem, jf. Gjeldande norm på søknadstidspunktet
   c) Nye bygg skal lokaliserast slik at den ikkje gjev nærføringsulemper i høve aktiv landbruksdrift
   d) Trafikktryggleiksomsyn skal alltid vurderast
   e) Tilbygg og nybygg skal tilpassast stadleg landskaps- og kulturmiljø. Form, storleik, dimensjonar og materialbruk skal vere tilpassa utforming i nærmiljøet

3. I områda LS, LSB og LSF skal kommunen krevje reguleringsplan ved oppføring av meir enn 4 nye bustad-/fritidsbustadtomter.

4. Ved søknad om fritidsbustad og tilhøyrande bygg skal føresegner skildra under 4.2 bli lagt til grunn ved handsaming.

5. Naust skal oppførast i tradisjonell stil, tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ei høgd med BYA maks 40 m², ha saltak med ein takvinkel på mellom 34° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater. Sjå elles reglane under pkt. 8.1.6.

6. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan at området vert regulert til føremål fritidsbustad, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

7. Største gesimshøgd på naust skal ikkje overstige 3 m.

8. Nye tilkomstvegar skal ikkje gå gjennom gardstun.

9. Det skal i størst mogeleg grad leggast opp til bruk av eksisterande avkøyrsler frå offentleg veg.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jr. pbl. § 11-7 nr. 6 skal krava under vere gjeldande innanfor føremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag:

9.1 Friluftsområde i strandsona/sjø

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 3 og 6:

1. Gjeld område for friluftsliv i strandsona: bading, fritidsfiske, utfart og liknande. Enkel tilrettelegging og vedlikehald for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. For nye tiltak som krev bruk av maskinar vert det kravd reguleringsplan.

9.2 Byggegrense langs vassdrag

Med heimel i pbl. § 11-11 nr. 5:

1. Byggegrensa langs vassdrag er synt i plankartet og gjeld for vassdraga Gloppenvassdraget (Stardalen), Jølstravatnet med Jølstra, Anga, Holsavassdraget, Nausta og Gaularvassdraget (Haukedalen og Gaularfjellet). Byggegrensa er 50 m frå strandlinja målt horisontalt ved gjennomsnittleg flaumvasstand, der det ikkje er avgrensa av offentleg veg.

2. I 50- metersona kan det ikkje setjast i verk bygge- og anleggstiltak for bustader, næringsbygg, landbruksbygg, fritidsbygg, utfylling og massetak.

3. Der ikkje anna byggjegrense går fram av plankartet eller i reguleringsplan, gjeld ei byggegrense på 20 meter målt horisontalt frå vasskant ved middelvasstand. Gjeld vatn, elver og bekkar med årssikker vassføring, og vassløp utan årssikker vassføring dersom det tydeleg skil seg frå omgjevnaden.

4. For eksisterande bygningar og anlegg i 20-meterssona kan det gjevast løyve etter PBL § 20- 1. Unntaket gjeld ikkje oppføring av nytt bygg, plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, og vesentleg endring eller vesentleg reperasjon av tiltak.

5. Annan byggegrense kan fastsetjast i reguleringsplan.

6. Innanfor byggjegrensa langs lakse- og sjøaureførande strekningar i Anga, Gaula, Jølstra, Kvamselva, Nausta og Ytredalselva, skal tiltak vurderast særskild med omsyn til hovudelv og sidebekkar sin funksjon som leveområde for laks og sjøaure. Det same gjeld for elvemusling i Redalselva.

7. Byggegrense mot vassdrag i utbyggingsområde skal vere fastsett i reguleringsplan.

8. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta ålment friluftsinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. Pbl. §11-11, nr. 5 andre punktum.

9. For tiltak i nærleiken av sjø skal forhold til stormflo og havnivåstigning avklarast før det vert gjeve løyve.

9.3 Farlei

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.

3. Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar.

4. Farlei skal sikre manøvreringsareal for større båtar knytt til hamn.

9.4 Småbåthamn

1. Småbåthamn med flytebrygger og flytande bølgedemparar krev regulering eller dispensasjon frå pbl. § 1-8.

2. Tiltak som kai med/utan drivstoffanlegg og moloar krev detaljregulering og skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

9.5 Fiske

1. 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 forhold i fjorden vert ikkje tillaten utan

9.6 Drikkevatn

1. Områda er nytta som drikkevasskjelde. Det er ikkje tillate med tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

9.7 Naturområde (vassmiljø)

1. For alle vassførekomstar innanfor områda avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande byggjegrense, skal nye tiltak og inngrep vurderast i samsvar med vassforskrifta kapittel 2, og tiltakshierarkiet for skadeverknader for miljø og samfunn.

2. For vassførekomstar som står i risiko for å ikkje oppnå god økologisk og kjemisk tilstand skal nye tiltak og inngrep ikkje føre til auka samla belastning i nedbørfeltet, jamfør naturmangfaldlova § 10.

3. Ved alle tiltak som råkar lukka bekkar eller våtmarksområde, skal moglegheita for framtidig gjenopning vurderast.

   Kantvegetasjon skal takast vare på, i tråd med vassressurslova § 11.
   5. Ny arealbruk skal ikkje gjere tilstanden av vassførekomstar (elvar, innsjøar, kystvatn, grunnvatn) verre. Nye bygg og ny arealbruk skal bidra til at miljømål vert nådd.

9.8 Friluftsområde

Det er ikkje knytt særskilte føresegner til dette føremålet. Generelle føresegner og retningslinjer gjeld.

10 Omsynssoner

1. Konsekvensar av tiltak innanfor omsynssoner i plankartet, jf. Pbl. § 11-8, skal avklarast av fagkunnige innan tema før det vert gjeve løyve.

10.1 Sikringssone, støysone, faresone

1. Sikrings-, støy- og faresoner, jf. Pbl § 11-8 a, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H110_1-23	Sikringssone for drikkevasskjelde – jf. § 5.6.6
H120_1-6	Område for grunnvassforsyning
H130_1-4	Sikringssone flyplass
H190	Andre sikringssoner – fjernvarmetraseen
H210/H220/H290	Støysone
H310_1	Aktsemdsområde for skred S3 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H310_2-4	Fareområde skred: 1:100 (H310_2), 1:1000 (H310_3), og 1:5000 (H310_4), Faresonekartlegging NGI 2019
H310_5	Aktsemd områdeskred kvikkleire (NGI/NVE)
H310_6	Løsne- og utløpsområde for kvikkleire
H310_7	Aktsemdsområde for skred S2 (omfattar aktsemdskart for jord- og flaumskred, aktsemdsområde for snøskred utan skogeffekt og aktsemdsområde for steinsprang)
H320_1	Faresone for flaum
H320_2	Aktsemdsområde flaum (NVE sitt aktsemdskart for flaum)
H350	Faresone eksplosjonsfare
H360	Faresone skytebane
H370	Faresone høgspentanlegg
H380	Faresone for militær verksemd
H390_1-3	Stormflo-stigning havnivå (20-, 200 og 1 000 års stormflo)
H390_10	Faresone grunnforureining

2. Innanfor sikringssone for drikkevasskjelde (H110/H120) skal det søkjast særskilt om tiltak etter pbl. 20-1. Tiltak med fare for ureining vert det ikkje gjeve løyve til.

3. Infrastruktursone H190_1 for fjernvarmetraséen har ei breidd på 10m og dekkjer hovudrøyrtraseen og distribusjonsnettet for fjernvarme. Det er ikkje tillate å grave eller bygge over denne sona utan varsling av eigar av røyrnettet. Førdefjorden Energi AS skal godkjenne grave- og byggearbeid i sikringssona med dei ev. avbøtande tiltak som er naudsynte.

4. I støysone (H210/H220(H290) skal alle tiltak planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegginga T-1442/2021, skal leggast til grunn for tiltak etter plan- og bygningslova sin §20-1.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening ≤ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og Levening ≤ 45 dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljø-anlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

5. For H310, aktsemdsområde for skred, fareområde skred, aktsemd områdeskred kvikkleire, løsne og utløpsområde for kvikkleire, skal geotekniske undersøkingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.

6. For H320, faresone for flaum, aktsemdsområde flaum, skal flaumvurderingar utførast av fagkunnige på siste plannivå, før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Ev. avbøtande tiltak skal vere bygd og gjennomført før bruksløyve.

7. Infrastruktursone
   Infrastruktursone, jf. Pbl § 11-8 b, vert i plankartet vist med følgjande soner:

H410_1	Infrastruktursone for framtidig vegar
H410_2	Konsesjonsområde for fjernvarme

1. I infrastruktursone H410_1 Førdslia, er sett av areal for to vegløysingar for framtidig byggeområde i Førdslia, markert med infrastruktursone i plankartet. Det må i reguleringsplan sikrast at gode og viktige ferdselsstiar som kryssar ny veg, skal kryssast planfritt.
   a. I samband med reguleringsarbeidet for veg opp til Førdslia, må det vurderast ein samla plan for området der vegen og området Solvang vert sett i ein samanheng.

b. Vegstandard gjennom Falkenstein skal gjelde for vegen vidare til Førdslia. Frå Falkenstein til Førdslia skal vegen ha funksjon som «naudveg», og primært fungere som veg for gåande og syklande.

2. I infrastruktursone H410_1 Erdal viser tunnelinnslag for framtidig rassikringsprosjekt.

3. Infrastruktursone H410_2 viser konsesjonsområde for fjernvarme. Avgrensing av konsesjonsområdet visast på temakart for konsesjonsområde for fjernvarme.
   a. Det er tilknytingsplikt for fjernvarme innanfor område H410 i Førde, jf. Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 27-5. Bygningar som førast opp eller der det gjennomførast hovudombygging i samsvar med plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, skal knytast til fjernvarmeanlegget til Førdefjorden Energi AS.

4. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikta der det vert dokumentert at bruk av alternative løysingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn, eller like godt som, tilknyting. Ved vurdering om tiltaket er miljømessig betre skal byggets livslaup vurderast for materialbruk, bygging, drift og sanering.

5. Formannskapet kan etter grunngjeven søknad gje dispensasjon frå tilknytingsplikta. Det skal i slike tilfelle innhentast uttale frå fjernvarmeanleggets eigar, Førdefjorden Energi AS.

6. Tilknytingsplikta inneber ei plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen kan få dekka heile behovet til oppvarming ved bruk av fjernvarme.

7. Tilknytingsplikta omfattar ikkje ei bruksplikt til fjernvarme, berre ei plikt til å knyte seg til fjernvarmenettet.

8. Krav om tilknyting skal gjelde for nybygg, tilbygg, påbygg og hovudombygging for byggetiltak med oppvarma bruksareal over 1000m² eller eit energiforbruk til oppvarming på over 40 000 kWh/år.

9. Der det innanfor planområde for feltutbygging vert ført opp bygningar med samla oppvarma bruksareal over 1000 m², vil kvar av desse bygningane vere tilknytingspliktige. Med feltutbygging meiner ein rekkehus, fleirmannsbustader og tilsvarande bygningar innanfor eit geografisk avgrensa område.

10. Det skal ved rammesøknad utgreiast korleis varmebehovet skal dekkast med fjernvarme.

11. Ved utarbeiding av reguleringsplan som omfattar areal innanfor konsesjonsområdet skal det i planføresegnene takast med eit eige punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

10.2 Omsynssoner landbruk, friluftsliv, naturmiljø, kulturminne og kulturmiljø

1. I plankartet er det vist følgjande soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsområde, bevaring av naturmiljø, bevaring av kulturminne og kulturmiljø, jf. Pbl. § 11-8, c.:

2. Innanfor omsynssoner kjerneområde landbruk, er det ikkje tillate med tiltak og fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere områda sin verdi for jordbruksproduksjon.

H510	Kjerneområde landbruk

3. I plankartet er desse viktige friluftslivområda vist med slik omsynssone:

H530_1	Bymarka
H530_2	Russeneset – statleg sikra friluftsområde
H530_3	Sanden – statleg sikra friluftslivsområde
H530_4	Hestad – statleg sikra friluftslivsområde
H530_5	Leitet – statleg sikra friluftslivsområde
H530_6	Langeland skisenter/parkeringsplass – statleg sikra friluftslivområde
H530_7	Flugestølen
H530_8	Skaraly dagsturhytte
H530_9	Steinkorshytta dagsturhytte
H530_10	Gytta dagsturhytte
H530_11	Fjellro dagsturhytte

a. Innanfor omsynssoner viktige friluftslivsområder, 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 forhold til aktiviteten det er lagt til rette for.
b. Vedlikehald av eksisterande tilretteleggingstiltak treng ikkje løyve. Tiltak er søknadspliktig om vedlikehald endrar eller legg til rette for andre type aktivitetar.
c. Nye enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av maskinar er søknadspliktig.

4. Området skal utformast som ein park og utforminga skal ta omsyn til kyrkja.

H540	Omsyn grøntstruktur – Kommunestyreparken

5. Søknadspliktige tiltak innan omsynssona for Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget skal vurderast etter denne. Byggegrense langs vassdrag, jf. 9.2, gjeld framfor forvaltningsplanen.

H550_1	Omsyn til Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget, i tillegg vassdraga Nausta, Guddal og Laukeland.

6. Tiltak og inngrep skal vurderast i samsvar med naturmangfaldlova § 7 og tiltakshierarkiet for å førebyggje skadeverknader for miljø og samfunn (omtalt i vedlegg om arealrekneskap). Det er krav om utgreiing knytt til naturmiljø før det kan gjennomførast tiltak.

H560	Bevaring av naturmiljø

a. Omsynssone H560_1-157 Naturtypar på land
b. Omsynssone H560_200-214 Hole eiker
c. Omsynssone H560_300-310 Naturtypar i sjø
d. Omsynssone H560_400 Myrområder
e. Omsynssone H560_500 Anadrom elvestrekning
f. Omsynssone H560_510 – 512 Verna vassdrag
g. Omsynssone H560_550 Elvemusling
h. Omsynssone H560_600 Geologisk arv

7. For område markert med omsynssone bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570_1 til H570_86) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. Vedlagt V11 viser tabell der alle omsynssonene har kode og namn.

H570	Bevaring av kulturminne og kulturmiljø

a. Innan for omsynssone Den Trondhjemske postvei er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan øydelegge konstruksjonen eller som på anna måte kan redusere vegen som eit regionalt kulturminne og som eit historisk samferdselsminne.

b. Tiltak som kan fremme bruken av Den Trondhjemske postvei for friluftsliv- og rekreasjon for gåande og syklande treng ikkje dispensasjon til tiltak om vegen som kulturminne vert ivareteken.
c. Grunneigarar og rettshavar kan nytte vegen i høve tradisjonell landbruksdrift så lenge dette ikkje påfører vegen skader. Det er ikkje høve til å bruke tyngre køyretøy, slik bruk krev dispensasjon.
d. Dreneringsanlegg, brukonstruksjonar, merkesteinar, grindled og drikkekar må i vesentleg grad takast omsyn til ved tiltak i eller inntil vegbana.
e. For listeførte kyrkjer skal tiltak i bandleggingssona leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.
e. f. Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegginga og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis det vert teke vare på gjennom planforslag og plantiltak.
f. g. Verneverdige einskild bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og sett i stand.
g. Alle planlagde enkelttiltak og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via Vestland fylkeskommune.

h. For listeførte kyrkjer skal det leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader.

8. Omsynssonene omfattar område med mogeleg drivverdige mineralressursar. I desse områda skal det ikkje vere tillate med tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

H590	Sone med særleg omsyn til mineralressursar

10.3 Bandlagde område i påvente av vedtak etter PBL eller anna lovverk, eller som er bandlagt etter PBL eller anna lovverk

1. I plankartet er det vist følgjande soner med bandlegging av nasjonalparkar, landskapsvernområde, naturreservat og marin verneområde som er under prosess, med heimel i PBL § 11-8 d):

H720_1	Jostedalsbreen nasjonalpark
H720_2	Naustdal-Gjengedal landskapsvernområde
H720_3	Digernesvatnet naturreservat
H720_4	Gjerlandsøyane naturreservat
H720_5	Tuemyra naturreservat
H720_6	Osen naturreservat
H720_7	Espelandsvatnet naturreservat
H720_8	Skilbreivatnet naturreservat
H720_9	Svarteliåsmyra naturreservat
H720_10	Hestad naturreservat
H720_11	Mallasvika naturreservat
H720_12	Grønøyra naturreservat
H720_13	Kleppsstølsvatnet naturreservat
H720_14	Myklebustdalen naturreservat
H720_15	Dalsfjorden marine verneområde – verneprosess pågår

a. Tiltak i områda skal ikkje vere i strid med gjeldande forskrift/forvaltningsplan for områda.

2. Innanfor bandleggingssonene for automatisk freda kulturminne er det ikkje lov til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje. Vedlagt

føresegnene følgjer tabell som viser alle bandleggingssonene med kode og namn.

3. Dei mellomalderske kyrkjestadane er automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjene er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

H730	Bandlegging etter Kulturminnelova

3. Det skal søkjast særskilt om tiltak innanfor bandleggingssona for høgspentlinjene.

H740	Bandlegging for høgspenningslinje

a. Bandlegging etter andre lovverk gjeld statlege og regionale overføringslinjer for elektrisk straum.

10.4 Soner med krav om felles planlegging

1. Før det vert tillate med detaljregulering skal soner med krav om felles planlegging, jf. pbl. § 11-8 e, vere gjennomført. Dette gjeld for alle og heile områder sett av til sentrumsføremål i plankartet. Det same gjeld i også sonene for Vevring, Halbrendsøyra, Brulandsvellene, Sanderplassen og Moskog.

H810	Gjennomføringssone – felles planlegging

10.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra

Innanfor området vist med omsynssone gjeld reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner framfor kommuneplanen sin arealdel, jf. PBL § 1-5.

H910	Sone der reguleringsplanar skal gjelde uendra

11 Føresegnsområder

1. Føresegnsområde #1 Førde sentrum
   Innanfor føresegnsområdet vil kap. 6.6, 6.7 og kap. 6.8 i planomtalen til KPA for Førde (2019-2030) vere retningsgjevande fram til Sentrumsplan for Førde sentrum er vedteken.

2. Føresegnsområde #10 Kyrkje
   Alle tiltak innan for 60 meter sona til kyrkja skal leggast fram for kulturminne - styresmaktene til uttale, jf. kyrkjerundskriv T - 3/2000. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

3. Føresegnsområde #11 Ankringsområde
   Innanfor ankringsområda vert det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Til dømes kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan verte til hinder for sikker forankring.

12 Utbyggingsavtalar

1. Vedtaket gjeld heile kommune når ein eller fleire av føresetnadene for avtaleinngåing er oppfylt.

2. Utbyggingsavtalar er eit verkemiddel for gjennomføring av arealplanar i område der det er eit særskilt behov for kommunal koordinering, grunna kompleksiteten til planområdet eller fordi det er fleire utbyggjarar og grunneigarar.

3. Inngåing av utbyggingsavtalar er særleg aktuelt ved oppfylling av rekkefølgjekrav om etablering av offentleg infrastruktur eller andre tiltak når fleire utbyggingsområde har felles rekkefølgjekrav.

4. Hovudregelen er at utbyggjarar sjølv må stå for opparbeiding av rekkefølgjekrava i reguleringsplanen. Dette utgangspunktet vil gjelde i følgjande tilfelle:

   4.1. I mindre planområde der det er éin eller få utbyggjarar og grunneigarar.

   4.2. Der reguleringsplanen er oversiktleg og har ei avgrensa mengd rekkefølgjekrav.

   4.3. Dersom det i planføresegnene er vilkår om at eit rekkefølgjekrav skal vere «opparbeidd», og «sikra-opparbeidd» ikkje er eit alternativ.

   4.4. Der det ikkje er eit betydeleg behov for ei overordna koordinering frå kommunen si side.

   Kommunen kan gjere unntak frå denne hovudregelen.

5. Hovudprinsipp for kostnadsfordeling og opparbeiding i utbyggingsavtaler:

   5.1. Utbyggingsområde skal sjølv bere kostnadene med bygging av infrastrukturtiltak som vert vurdert som nødvendige og forholdsmessige, jf. plan- og bygningslova § 17-3.

   5.2. Hovudregelen for kostnadsfordeling er at utbyggjarane og grunneigarane betaler sin forholdsmessige del av kostnadene for dei aktuelle rekkefølgjekrava.

   5.3. I store og komplekse planområde, med fleire utbyggjarar og grunneigarar, kan kommunen ta på seg eit overordna byggherreansvar for utføring av rekkefølgjekrav til offentleg infrastruktur og tiltak. Der partane i utbyggingsavtalen ser det ønskeleg, eller nødvendig, kan det likevel avtalast at utbyggar skal vere byggherre for slike infrastrukturtiltak

6. Utbyggingsavtalar kan òg bli inngått for forhold som vert omtalt i plan- og bygningslova § 17-3 andre ledd. Dette vil i tilfelle bli gjort etter ei konkret vurdering i den aktuelle saka.

7. Kommunen inngår ikkje utbyggingsavtalar som ikkje har anna føremål enn at utbyggar skal få frådrag for meirverdiavgift. I slike tilfelle kan utbyggar og kommunen inngå justeringsavtale etter gjeldande regelverk for meirverdiavgift.

8. I utgangspunktet treng ikkje utbyggar stille sikkerheit for betaling av sitt kontantbidrag, men kommunen vil halde tilbake igangsetjingsløyve dersom kontantbidraget ikkje er betalt. Dersom det i utbyggingsavtalen er avtalt realytingar, dvs. at utbyggjar skal bidra økonomisk ved å bygge eit eller fleire offentlege infrastrukturtiltak, treng kommunen sikkerheit for at utbyggjar utfører sine plikter etter avtalen og for reklamasjonar etter ferdigstilling. Dette gjeld òg dersom kommunen forskotterer kostnadar. I slike tilfelle er hovudregelen at kommunen skal ha ein påkravsgaranti frå bank eller annan finansinstitusjon.

9. Retningslinjene erstattar tidlegare føreseieleg vedtak.

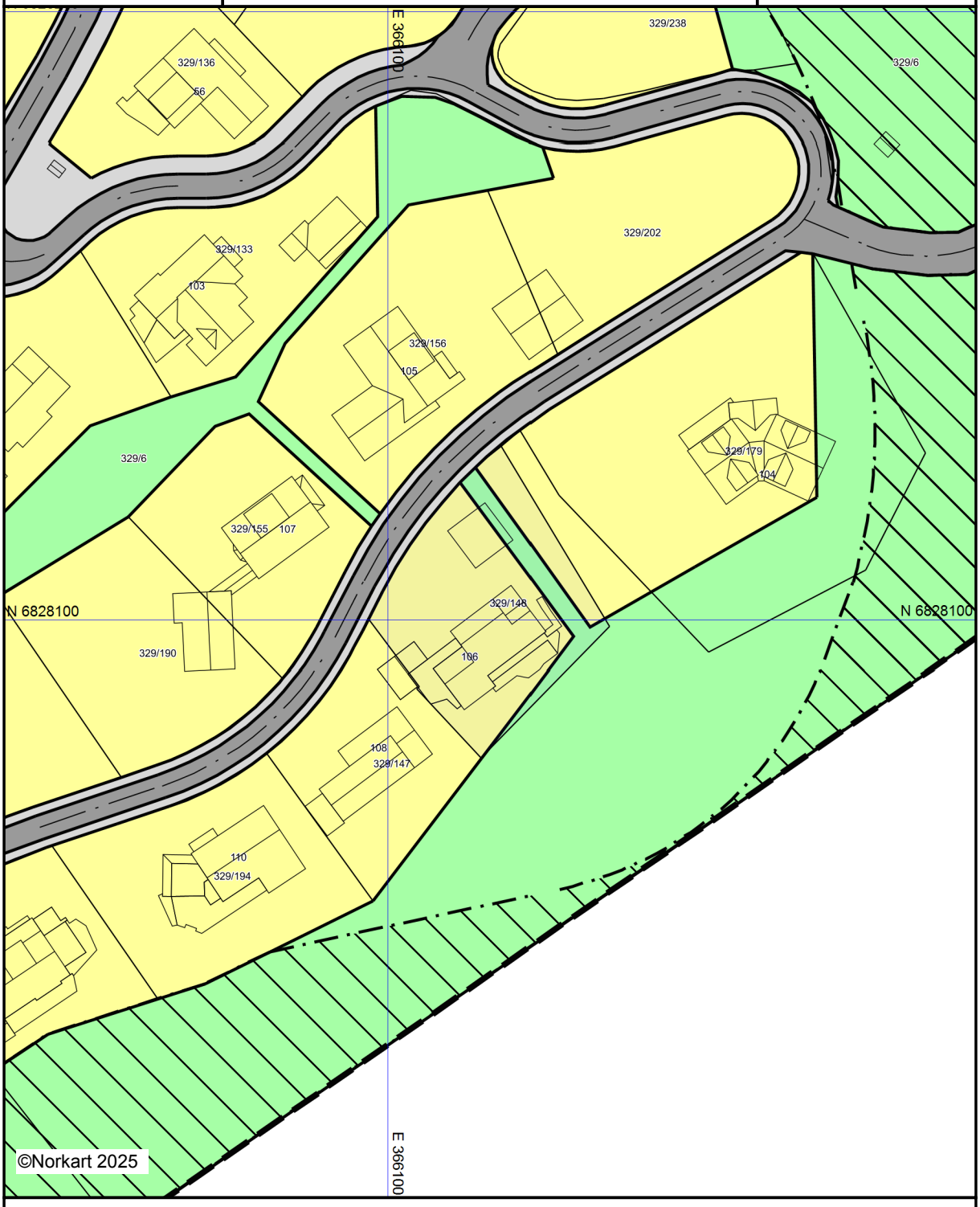
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 329/148
Adresse: Vikagarden 106
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Regulert støttemur
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

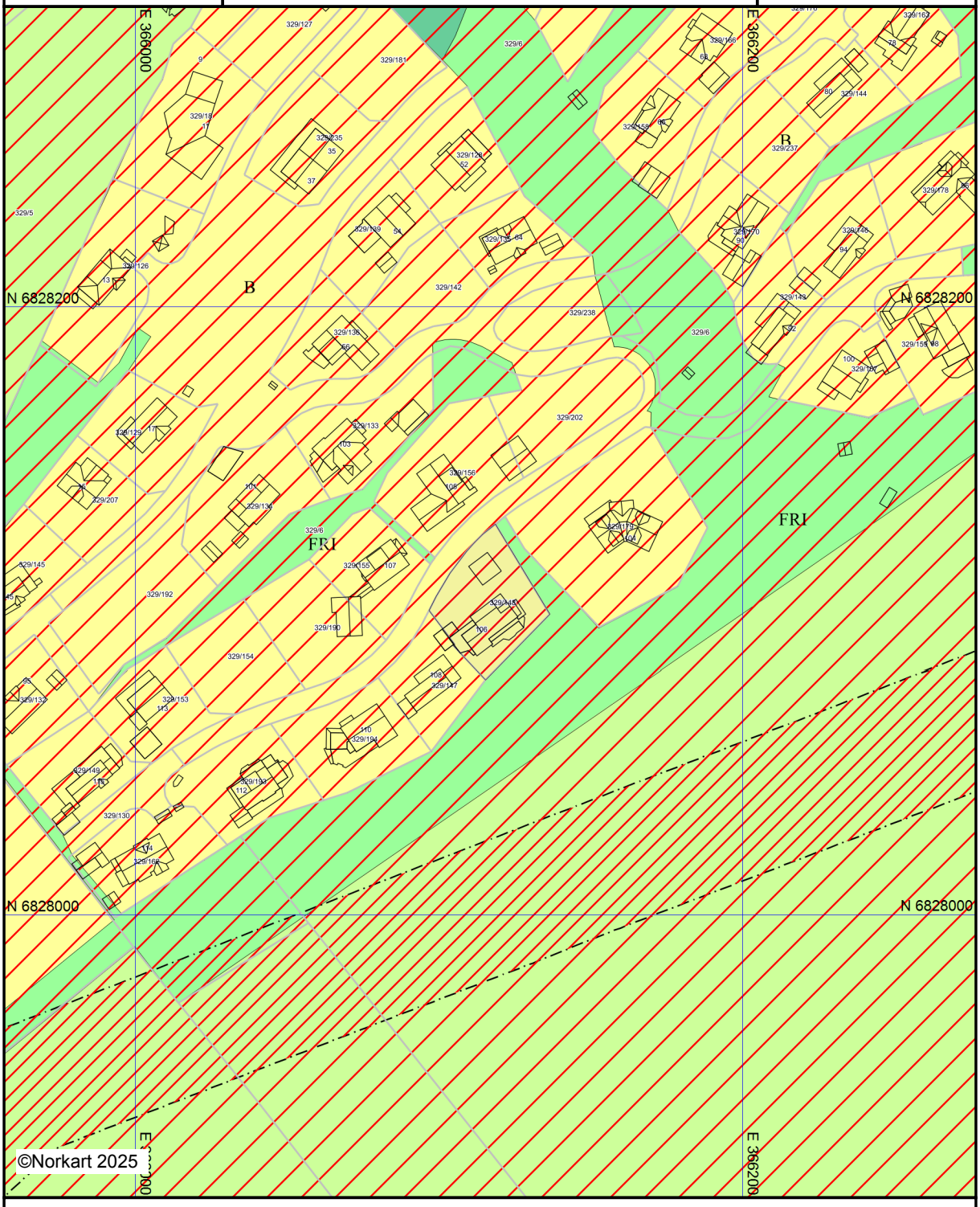
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 329/148
Adresse: Vikagarden 106
Utskriftsdato: 10.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 329, Bruksnummer 148 i 4647 SUNNFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.06.2025 kl. 12.48
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.06.2025 kl. 12.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/291695-1/200 13.04.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
ÅRDAL ØYVIND
FØDT: 22.12.1975

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2014/739805-1/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1989/18-2/55 03.01.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/291698-1/200 13.04.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

2014/739805-1/200 03.09.2014 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: SUNDE ISELIN
FØDT: 06.05.1988
Forbud mot salg og pantsetting

2017/939450-1/200 30.08.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

2025/200742-1/200 20.02.2025 **PANTEDOKUMENT**

21:00
Beløp: NOK 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

GRUNNDATA

1988/6843-1/55 10.11.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4647 GNR: 329 BNR: 6

2005/2800-1/55 16.06.2005 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1122713-1/200 01.12.2015 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 14 650
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4647 GNR: 329 BNR: 6

2020/286839-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1431 GNR: 29 BNR: 148

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 329, Bruksnr 148	**Kommune:**	4647	Sunnfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Vikagarden 106, gatenr 5572	**Grunnkrets:**	505	Skei
	6843 Skei i Jølster	**Valgkrets:**	6	Skei
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7110202	Helgheim
		Tettsted:	5643	Skei

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.09.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 083,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4647/329/148	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	26.11.2015	Avgiver	4647/329/6	-293,5
	Matrikkelført:	27.11.2015	Berørt	4647/329/147	0,0
			Mottaker	4647/329/148	293,6
Kartforretning	Forretning:	01.03.2005	Mottaker	4647/329/148	792,3
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	28.01.2005	Avgiver	4647/329/148	-17,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/329/147	17,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.09.1988	Avgiver	4647/329/6	-809,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/329/148	809,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikagarden 106	Bolig	215,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.08.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	215,0	Igangset.till.:	23.11.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	215,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.07.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10004195			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		112,0		112,0			
H01	1	88,0		88,0			
H02		15,0		15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.08.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.01.1989
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.07.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12342810			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			21,0	21,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.2017
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	12.10.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300946078			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

H01	43,0	43,0		49,0	49,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/329/148/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

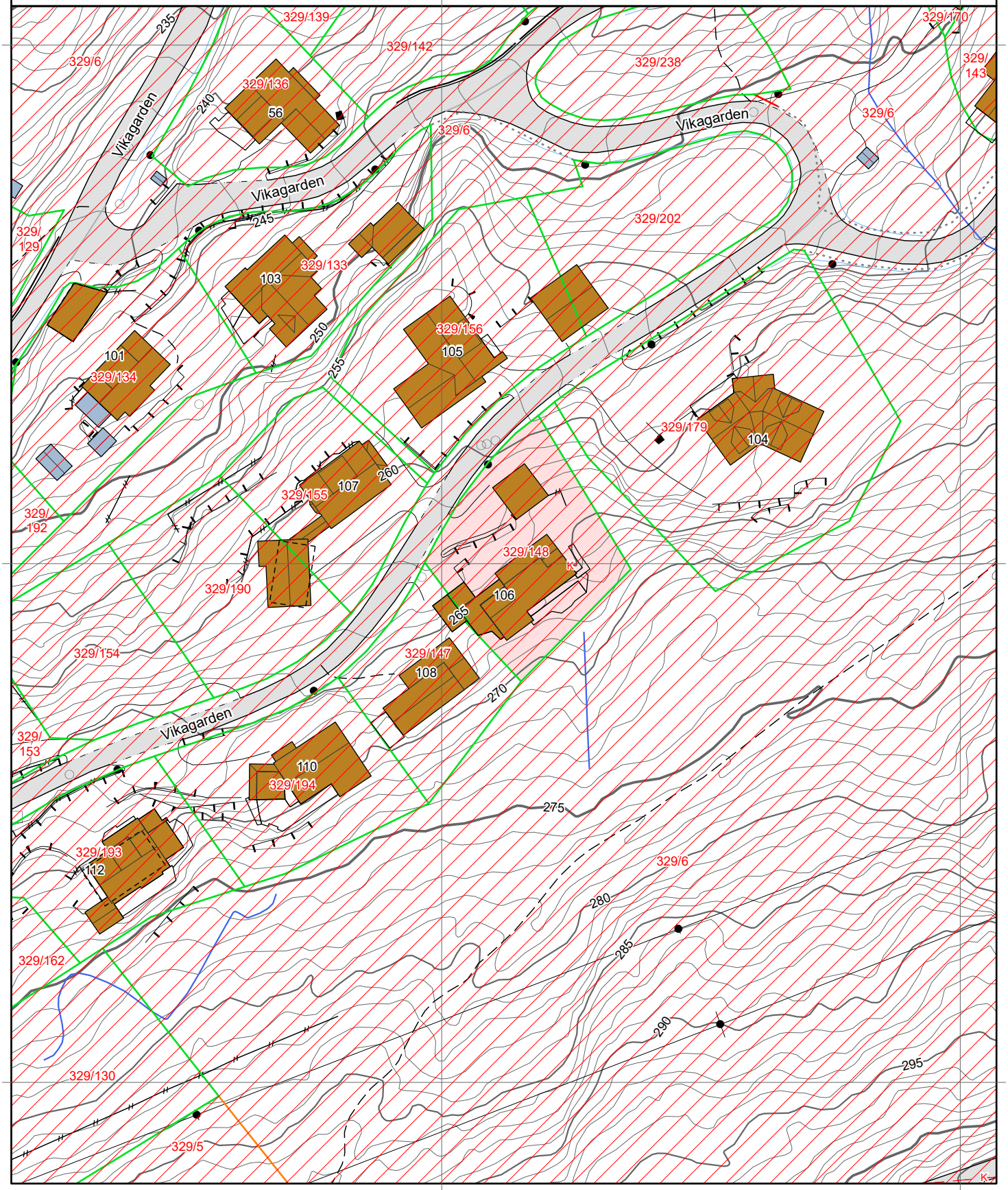
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/329/148/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2025



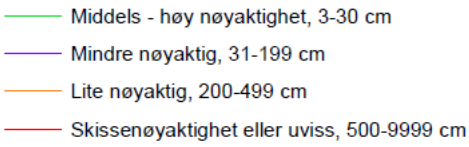
0 25 50 m

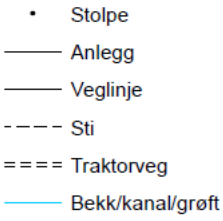
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

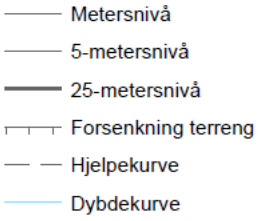


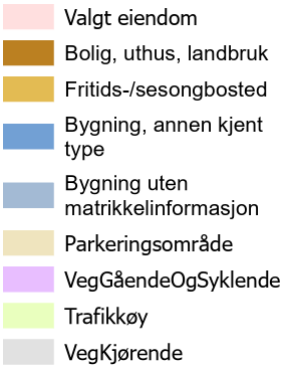
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Skatteetaten

Dato
12.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4647 SUNNFJORD

Gnr 329 Bnr 148 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 037 495
Som sekundærbolig:	kr 4 149 980

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Sunnfjord kommune

Adresse: Pb 338, 6802 Førde

Telefon: 57 72 20 00
Epost: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato:
17.06.2025

Restansar og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	329	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vikagarden 106, 6843 SKEI I JØLSTER								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Er det ubetalte kommunale avgifter/eigedomsskatt? Ja ☐ Nei ☒

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/eigedomsskatt		

Er det inkassokrav/legalpant på eigedommen? Ja ☐ Nei ☒

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNAD:

Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Tegningsnr.: A10-2

Revisjon nr.: E

Type tegning: Utomhusplan

Lokalisering:

N

Rev. | Rk | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | Godkj

Fase: Skisse

meto pro

Tiltakshaver: iStand

Prosjekt: **Tilbygg Øyvind Årdal**
Viken 2
6843 Skei i Jølster

Gnr./Bnr.: 29/148

Prosjektnr.: xx-2016

Tegningsnr.: A10-2

Type tegning: Utomhusplan

Gjelder

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Filnavn: Tilbygg bolig med terrasse og carport Rev...

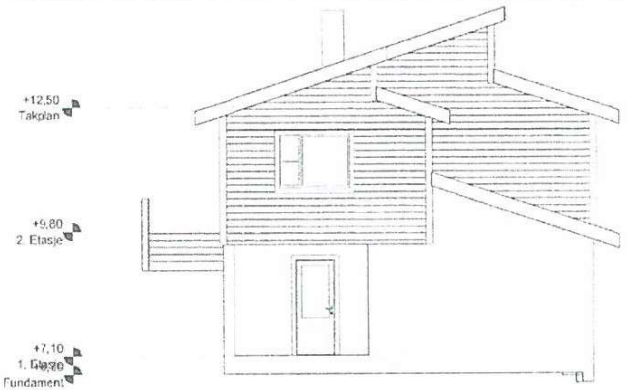
Dato: 11.11.2016

Målestokk: 1:200

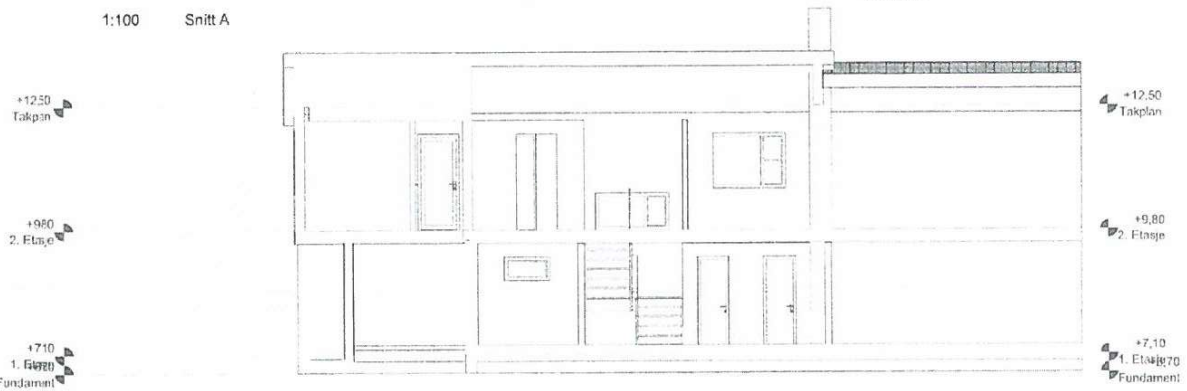
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektør for prosjektkonsekvens

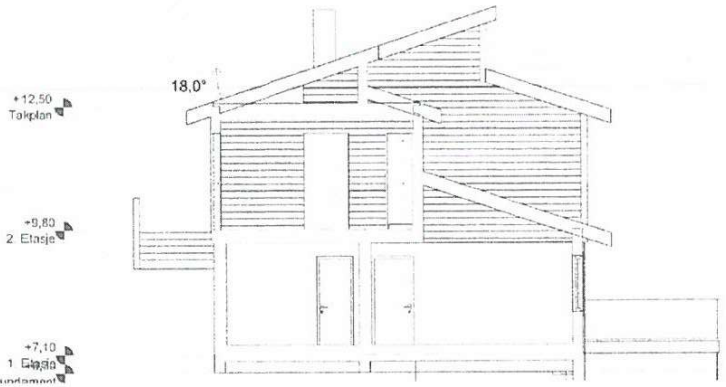
D 1 7



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



1:100 Snitt C

Tegningsnr.: A30-1 | Revisjon nr.: E

Type tegning: Snitt A og B

Lokalisering:

N

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Fase: Skisse

meto pro

Tiltakshaver: iStand

Prosjekt: **Tilbygg Øyvind Årdal**
Viken 2
6843 Skei i Jølster

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Filnavn: Tilbygg bolig med terrasse og Garasje Rev. E.pln

Dato: 11.11.2016

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr.: 29/148

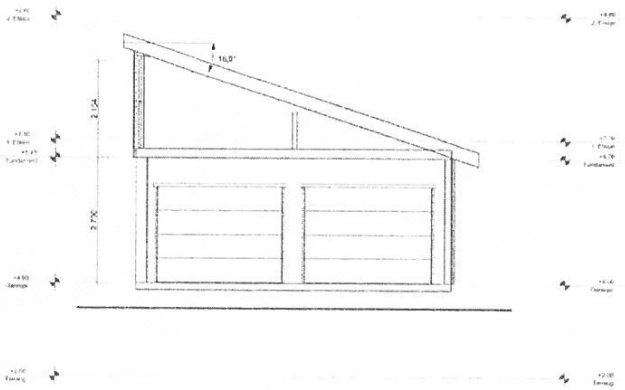
Prosjektnr.: xx-2016

Tegningsnr.: A30-1

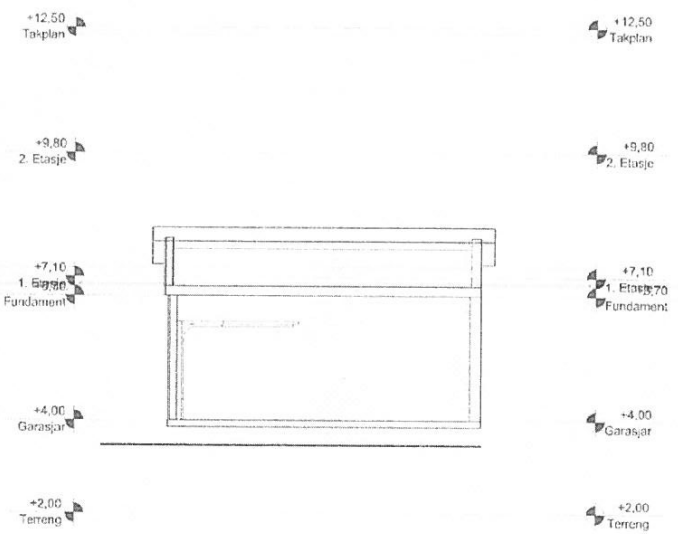
Prosjektnr. for prosjekteringsfirma

Type tegning: Snitt A og B

E-7



1:100 Snitt D



1:100 Snitt E

Tegningsnr.: A30-2 Revisjon nr.: E

Type tegning: Snitt Garasje

Lokalisering:

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase: Skisse

meto pro

Tiltakshaver: iStand

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Prosjekt: **Tilbygg Øyvind Årdal**
Viken 2
6843 Skei i Jølster

Filnavn: Tilbygg isolert med terrasse og Garasje Rev...

Dato: 11.11.2016

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr.: 29/148

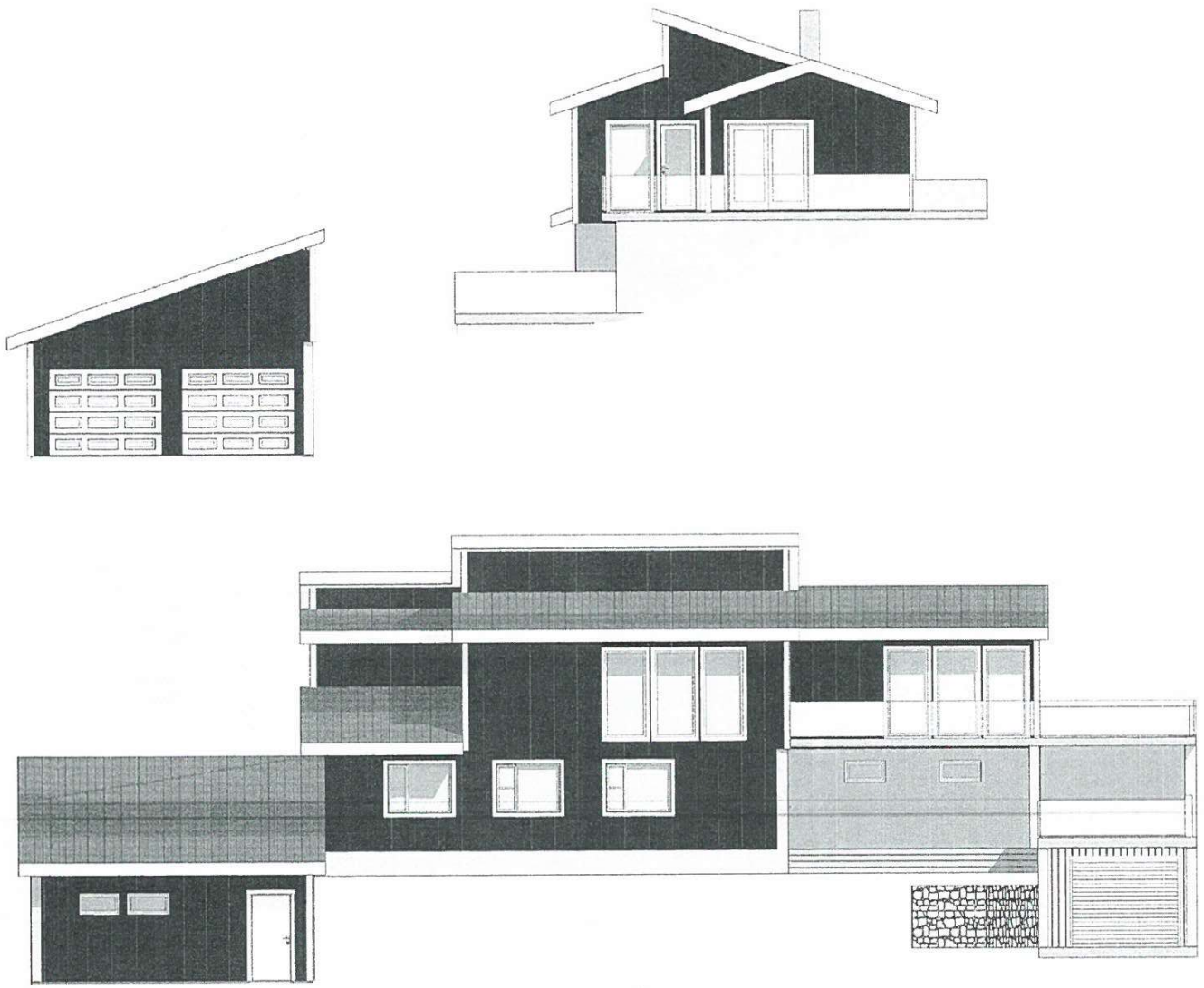
Prosjektnr.: xx-2016

Tegningsnr.: A30-2

Prosjektert for prosjekteringsdelen:

Type tegning: Snitt Garasje

E-2



Tegningsnr.: A40-2

Revisjon nr.: E

Type tegning: Fasade Sør og Øst

Lokalisering:

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Fase: Skisse

meto pro

Tiltakshaver: iStand

Prosjekt: **Tilbygg Øyvind Årdal**
Viken 2
6843 Skei i Jølster

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign | Kontroll

Filnavn: Tilbygg bolig med garasje Rev

Dato: 11.11.2016

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign | Kontroll

Gnr./Bnr.: 29/148

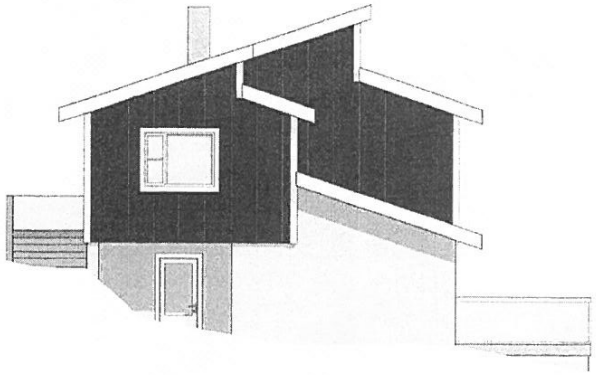
Prosjektnr.: xx-2016

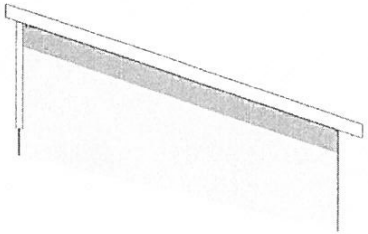
Tegningsnr.: A40-2

Prosjektbyr. for prosjekterende

Type tegning: Fasade Sør og Øst

13







Tegningsnr.: A40-1

Revisjon nr.: E

Type tegning: Fasade Nord og Vest

Lokalisering:

N

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kvalit	Godkj

Fase: Skisse

meto pro

Tiltakshaver: iStand

Prosjekt: **Tilbygg Øyvind Årdal**
Viken 2
6843 Skei i Jølster

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Filnavn: Tilbygg bolig med terreng og Garasje.Rev...

Dato: 11.11.2016

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr.: 29/148

Prosjektnr.: xx-2016

Tegningsnr.: A40-1

Prosjektnr. for prosjekterende/ansv.

Type tegning: Fasade Nord og Vest

E-4

Kommune (ev. stempel)

Jølster

MÅLEBREV

J nr 30/88

Målebrev nr 2/126

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
29	148	

Bruksnamn eller adresse

Dagbokstempel
Dagbokført ved
Sunnfjord Sorenskrivarembete
1 0 NOV. 1988
Dagboknr. 06843
Jølster kommune, Oppmålingsavd.

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

Dato 01.09.1988 **halde—**

Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.29,bnr.6 eigar Jølster kommune.

Delinga er i samsvar med reguleringsplan Viken 2 stadfesta den 02.07.1985.

Forretninga vart rekvirert av—

Jølster kommune

Styrar ved forretninga var—

Bjørn Støfring

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

Skei i Jølster den 01.09.1988

Bjørn Støfring

Bjørn Støfring

Dagbokstempel ved tinglysing
Dagbokført ved
Sunnfjord Sorenskrivarembete
1 0 NOV. 1988
Dagboknr. 06843
Jølster kommune, Oppmålingsavd.

Tinglysingstempel
Tinglyst ved
Sunnfjord Sorenskrivarembete
Gebyr betalt med kr. 350,—
Jølster kommune, Oppmålingsavd.
B. Støfring

Påteikningar (Rettingar o.l.)

28-1-05. Grensejustering mot 99/144. Sjå m. brev 5/46. B. St.

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

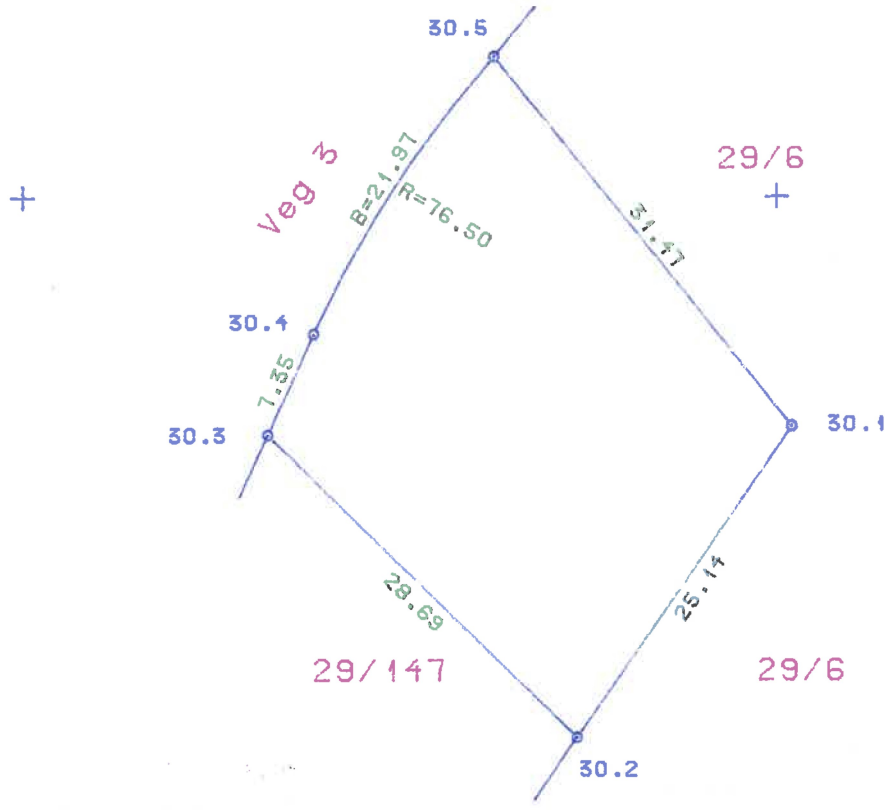
Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
29	148	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 396937	Y 22734	Z	30/88
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
AKSE 1	1:500		2/126
Kartblad	**Areal**		
AR083-1-21	809.3	M^2	

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
30.1		396934.80	22751.00	25.14	
30.2		396914.09	22736.74	28.69	
30.3		396934.18	22716.26	7.35	
30.4		396940.87	22719.32	21.97	76.50
30.5		396959.26	22731.20	31.47	

Veola/Geonor

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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