

SALSOPPGÅVE

Fjærestadvegen 15, 6899 Balestrand



Einebustad i etablert bustadområde i nærleiken av Balestrand sentrum.

Prisantydning: kr 3 100 000,-

Omkostninger: kr 78 590,-

Totalt: kr 3 178 590,-

Type:	Einebustad
BRA-i:	144 m ²
Byggeår:	1968
Tomteareal:	808,6 m ²



Gnr. 306 Bnr. 34, Fjærestadvegen 15, 6899 Balestrand - Sogndal kommune

Salstype:	Tvangssal avgjort av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 25-060644TVA-TSOF/TSOG, med advokat Silje Heggstad oppnemnd som rettsleg medhjelpar.
Adresse:	Fjærestadvegen 15, 6899 Balestrand.
Kort skildring:	Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde like vest for Balestrand sentrum. Einebustaden er frå 1968, og ligg i eit utbygd område med einebustadar med varierende aldrar. Hovudetasjen består av gang, stue/kjøkken, to soverom og eit bad. Underetasjen rommar to soverom, toalettrom, vaskerom, gang og bod. Eigedomen er i hovudsak oppført med standard og utføring frå byggjeår, men det er gjort nokon oppgraderingar både innvendig og utvending utan nærare dokumentasjon. Bustaden har stått ubudd ei tid, og det er mellom anna avdekka frostskaade på toalett. Det er ikkje utført funksjonstest på VA-anlegget grunna dette. Det må påreknast utgifter til vedlikehald og oppgraderingar. Eigedomen ligg i eit rasfarleg og skredutsett område.
Parkering:	Eigedomen har ein garasjeplass, samt ytterlegare parkeringsmoglegheiter på eiga tomt.
Energimerking:	Raud – (G)

Tinglyste plikter

Hefte og servituttar:	Det visast til vedlagt utskrift frå eigedomsregisteret.
	Registrerte pengeheftingar vil bli slettet i samband med overdraginga, med unntak av de tilfelle kjøpar skal overta nokre av disse. Kjøpar vil i desse tilfella særskilt bli gjort merksam på om, og eventuelt, kva for heftingar dette gjeld.

Grunnareal

Tomt:	808,6 m ² (eigd tomt)
-------	----------------------------------

Bygningane sitt areal og opplysning om alder og byggemåte

Se vedlagte takst:	Tilstandsrapport datert 19.12.2025 - vedlegg 1.
	Bruksareal (BRA) 164 m ²
	Internt bruksareal (BRA-i) 132 m ²

Likningsverdi og offentlege avgifter

Formueverdi:	Kommunens likningsgrunnlag pr 2025: kr 2 209 200,- Primærbustad: (25 % av verditakst): kr 775 000,- Sekundærbustad (100% av verditakst): Kr 3 100 000,-
Offentlege avgifter	Kr 9 309,20,- (ekskl. eigedomsskatt)
Eigedomsskatt	Kr 8 837,- (basert på kommunens likningsgrunnlag)
Offentlege avgifter totalt	Kr 18 146,20,-

Prisantydning og totalkostnadar

Prisantydning	Kr 3 100 000
Dokumentavgift 2,5 %	Kr 77 500*
Tinglysningsgebyr skjøte/hjemmelsdokument:	Kr 545
Tinglysningsgebyr panterett (pr.)	Kr 545
Totalkostnad ved prisantydning:	Kr 3 178 590

*Storleiken på dokumentavgifta vil endrast ut frå kjøpesummen. Det vert teke atterhald om endring tinglysningsgebyrsatsar.

I tillegg dekkjer kjøpar øvrige omkostningar i samband med overtaking, herunder evt. utvasking.

Kjøpesum skal innbetalast frå kjøpar sin konti i norsk finansieringsinstitusjon.

Medhjelpar sitt vederlag

Provisjon: Medhjelpar sitt honorar dekkjast forlods av innbetalt kjøpesum, i medhald av forskrift 12. april 1992 om tvangssal ved medhjelpar § 3-3, som lyder:

"§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomsdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelparen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger
rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan
første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen
inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for
rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen,
gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det
tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for
rettighetshaverne.”

Kjøpar skal ikkje dekkje medhjelpar sine omkostnadar.

Diverse

Overtaking: Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 månadar etter at medhjelpar har lagt fram bodet for Sogn og Fjordane tingrett og rettshavarane, samt at medhjelpar har råda partane om å krevje bodet stadfesta. Sogn og Fjordane tingrett må også stadfeste bodet. Sjå meir informasjon nedanfor.

Visning: Etter avtale med medhjelpar.

Merknader: Generelt anbefalast interessentar å synfare eigedomen saman med bygningskyndige personar. Det visast for øvrig til vedlagt tilstandsrapport.

Eigenerklæring frå eigar vert ikkje fylt ut ved tvangssal. Dette er eit avvik frå NS 3600.

Det blir vist til vedlagt takstrapport, som bør gjennomgåast grundig.

Det er ikkje mogleg å teikne bustadseljarforsikring på eigedomar som seljes på tvangssal.

Salsvilkår

Bodgjeving:

På visninga er det mogleg å skrive seg på ei interessentliste. Ein er sjølv ansvarleg for å vere tilgjengeleg på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelpar kan ikkje garantere å ta kontakt fleire gonger dersom ein ikkje kjem gjennom ved første forsøk.

Første bod må gjevast skriftleg på Bodskjema (vedlegg 17). Merk at «Tillegg til budskjema» (vedlegg 18) og «Legitimasjon av budgiver» (vedlegg 19) må sendast inn saman med bodskjema.

Dersom bodgjevingsskjema vert sendt pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon vere klar og leseleg. Med gyldig legitimasjon meinast blant anna gyldig pass, norsk bankkort og norsk førerkort.

Seinare bod frå same bodgjevar må bli gjeve skriftleg i form av e-post eller SMS. Bodgjevar vil motta skriftleg stadfesting frå medhjelpar om at bod er mottatt.

Det presiserast at bodgjevar må fylle ut namn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan stadfeste finansiering av bodsummen. Dette skal fyllast inn i bodskjemaet.

Ver merksam på at ein finansieringsplan ikkje er eit finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at ein bodgjevar ikkje kan ordne med finansiering, er bod gjeve i konkurranse med denne bodgjevar like fullt bindande.

Ved førespurnad frå medhjelpar må finansiering av overbod umiddelbart kunne dokumenterast.

Bindingsfrist for bod er minimum 7 veker. Dette gjelder også frå auking av bod.

For å vere garantert å bli kontakta ved bodaukingar, må ein sjølv ha hatt det høgaste bod på bustaden.

Ved ei eventuell bodrunde kan medhjelpar sette ein frist for oppgjeving av bod som han vil til vurdering. Dersom andre interessentar unnlet å overby høgaste bod innan ein slik frist, kan medhjelpar avslutte bodrunda, og deretter nekte å ta omsyn til høgare bod.

Når medhjelpar har mottatt eit eller fleire bod som bør bli godtatt, skal han straks leggje fram boda for saksøkjaren med spørsmål om saksøkjær vil krevje boda stadfesta.

Det presiserast at siste avgitte bod frå bodgjevar som har det bodet som vil bli kravd stadfesta, må stadfestast på bodskjema og leverast/sendast til medhjelpar i original.

Kopi av bodjournalen skal bli gitt til kjøpar utan ugrunna opphald etter at handel er komen i stand. Eventuelle rettingar i budjournalen, jf. § 3-1, skal kome fram tydelig av slik kopi.

Merk at bodgjevarane sin identitet i bodjournalen ikkje skal brukast til anna enn å ivareta partane sine interessar i handelen.

Etter at handel er komen i stand, eller dersom ein bodrunde avsluttast utan at handel er komen i stand, kan den som har lagt inn bod på eigedomen krevje kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte vert ikkje utstedt.

Alle bod er bindande for bodgjevarar, unntatt:

Et bod er ikkje bindande for bodgjevar når det følgjer av alminnelege avtalerettslege reglar at bodgjevaren er ubunden.

Stadfestar retten eit bod, løysast samtidig andre bodgjevarar frå sine bod. Nektar retten ved kjenning å stadfeste noko bod, løyasast samtlege bodgjevarar fra sine bod.

Det er retten som tar endeleg stilling til boda.

Manglar:

Eigedomen seljast som den er, og ved tvangssal har kjøparen avgrensa tilgang til å påberope manglar. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikkje. Det nemnast at det ved tvangssal ikkje er høve til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betalast sjølv om prisavslag krevjast.

Det framhevast derfor at det er særskilt viktig at kjøpar gjer forundersøkingar, herunder at eigedomen undersøkjast grundig før det blir gitt bod.

Ettersom dette er eit tvangssal, kan medhjelpar ikkje stå inne for at lausøyre og tilbehør som etter hovudregelen skal følgje eigedomen og som er til stades på visningstidspunkt, vil vere til stades på overtakingstidspunkt. Kjøpar bør såleis legge til grunn at det ved overtaking heilt eller delvis vil mangle lausøyre eller tilbehør som etter hovudregelen skal følgje eigedomen. Eventuelt manglande lausøyre og tilbehør kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Det presiserast at for det tilfelle at eigedomen ikkje er rydda og nedvaska pr. overtaking, er dette kjøpar sitt ansvar å syte føre og må bere kostnadane for, og kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

På generelt grunnlag kan det opplysast at kjøpar ofte ikkje vil motta alle nøklar for eigedomen. Dette kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Kjøpar kan ikkje påberope at det føreligg mangelfulle opplysningar om forhold som kan avdekkjast ved ein gjennomgang av saka sine fullstendige dokumenter.







Se flere bilete i vedlegg 16

Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå eigar, offentlege myndigheiter og vedlagt tilstandsrapport datert 17. desember 2025.

Medhjelpar står ikkje inne for riktigheita og fullstendigheita av opplysningar gitt av takstmann, offentlege organ eller andre. Like fullt har medhjelpar vidareformidla slik informasjon.

Informasjon om bustadareal byggje på tilstandsrapporten, og skal vere angitt etter målereglane i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeida av NTF og NEF utan omsyn til byggeforskriftene sine krav til rom. Romma sin bruk kan vere i strid med byggeforskriftene sjølv om dei er måleverdige etter NS 3490. Rom kan vere omtalt ut frå aktuell bruk utan at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom vere oppgitt som "soverom" utan at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømmingsveg, takhøgde og liknande.

Medhjelpar har uprøvd lagt til grunn takstmannen sine arealmålingar. Det er følgeleg ikkje utført kontroll av bustadsalsrapportens arealmålingar eller utrekningsgrunnlaget for slike. Medhjelpar kan ikkje haldast ansvarleg ved arealavvik.

Eigedomen blir overtatt fri for pengeheftingar unntatt de som kjøpar skal overta jf. framfor. Eigedomen vert overtatt med andre eventuelle tinglyste heftingar som måtte kvile på eigedomen, jf. vedlagte grunnbokutskrift.

Kjøper blir gjort merksam på at det kan føreligga eventuelle utinglyste pliktar og ikkje endelege offentlege planar som ikkje har framkome av medhjelpar sine egne undersøkingar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombyggingar, eller om eventuelle ombygging krev godkjenning, og om godkjenninga evt. kan være gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt riktigheit av eventuelle framlagde teikningar, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til teikningar.

Kjøpar blir oppfordra særskilt til å undersøkje bustaden sin tekniske tilstand samen med fagkyndige. Kjøpar blir oppfordra til å kontrollere alle opplysningar om eigedommen samt reguleringa for området.

Eventuelle spørsmål i høve bodgjeving kan rettast til medhjelpar.

Medhjelper: **Advokat Silje Flugheim Heggstad**
Stedjevegen 37
6856 Sogndal
E-post: silje@advokat-tollefsen.no
Tlf: 916 44 035

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport – 19.12.25
2. Grunnboksutskrift – 22.03.26
3. Matrikkelutskrift – 20.01.26
4. Eigedomsgrenser – 26.01.26
5. Områdeanalyse av Norkart – 26.01.26
6. Planopplysningar
7. Føresegner til reguleringsplan og kart
8. Kommuneplan arealdel – vedtatt 25.03.2010
9. Kommuneplankart, Reguleringsplankart og Vegstatuskart
10. Lenke til informasjon om planar under arbeid
11. Informasjon om manglande ferdigattest/midlertidig attest
12. Informasjon om manglande bygningsteikningar
13. Vann- og avløpsinformasjon
14. Kommunale gebyr
15. Informasjon frå Sogn brann og redning
16. Bilete
17. Bodskjema
18. Tillegg til salsoppgåve og bodskjema
19. Legitimasjon av bodgjevar



Utan ansvar for moglege feil.

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND



SOGNDAL kommune



gnr. 306, bnr. 34

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 18920-1391

Referansenummer: OS1407

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Aslak Randmo

Uavhengig Takstingeniør

asrandmo@online.no

971 60 936



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På egedomen er det oppført einebustad bygt i 1968 med standard og utførelse frå byggjeår.
Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.
Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.
Det er gjort ein del oppgradering av bygningen både ute og inne.
Ein har ikkje detaljert info om kva som er gjort og når det er utført.
Bygningen har stått ubebudd ei tid, det er avdekka skade på m.a. toalett i 1. etg. som tyder på frostskaade. VA anlegget er ikkje funksjonstesta grunna dette.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner i metall.
Standard yttervegg frå byggjeår.
Plassbygd takstolkonstruksjon med stor senteravstand.
Vindauge av varierende alder og utforming. Kobla vindauge i del av kjellar, vindauge frå byggjeår på badetrom i 1. etg. 2 lags og 3 lags glas i måla trekarm.
Det er tilbygd altan med utgang frå stove.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og flis på golv. På bodareal er det sponplate og betong
Platekledd vegg som er måla. Panelplater som er måla.
Måla himlinger.
Over under etg. ligg det trebjelkelag
Det er ikkje framlagd radonrapport, bygningen er oppført i ein periode då det ikkje var krav til radonsikring.
Det er montert stålpipes og peisovn i stove.
Bakvegg er påfora og platekledd.
Lakka tretrapp med glas rekkverk.
Formpressa fyllingsdørar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Ein har ikkje detaljert info om når våtrommet er oppdatert. Det føreligg ingen dokumentasjon.
Våtrommet har ei utforming som gjer det naudsynt med oppgradering.

Vaskerom

Eldre våtrom som er under oppgradering.
Våtrommet har ikkje tettesjikt, renovering er påbegynt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Svart kjøkken med glatte frontar. Innbygde kvitevarer.
Avtrekk er integrert i koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med standard frå byggjeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røyropplegg er dels utført av koparrør og dels av rør i rør.
N.B. bygningen har stått utan varme. Toalett i 1. etg. frostskaade.
Anlegget må sjekkast av fagkunng før ein set på vatnet. Delar av røyropplegget på toalettrom i under etg. er frå byggjeår, vurdert som utdatert.
Avlaup ligg skjult, ukjent utføring utover lufterør som går til, det er utført i plast.
Det er lagt opp til naturleg ventilering via vindauge.
Vvb med standard frå byggjeår.
Varmepumpe luft til luft.
Dels skjult el. anlegg. Opplegget er dels utført med jording. El. tavle er oppgradert.
Standard røykvarsling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn.
Det er synleg knotteplast på del av grunnmur. Ein har ikkje informasjon om dreneringa er teken att etter oppføring av bygningen.
Antatt betongfundament og grunnmur i betong med noko innslag av leca som er pussa. Det meste av muren er innkledd. Ved tilbygg er det betongstein som er nytta.
Det er oppført bakkamur i bakkant av egedommen.
Egedommen ligg i eit område med hellande terreng.
Ein har ikkje informasjon om alder og utføring av utv. VA anlegg.
Føreset at anlegget frå byggjeår med den tids utføring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

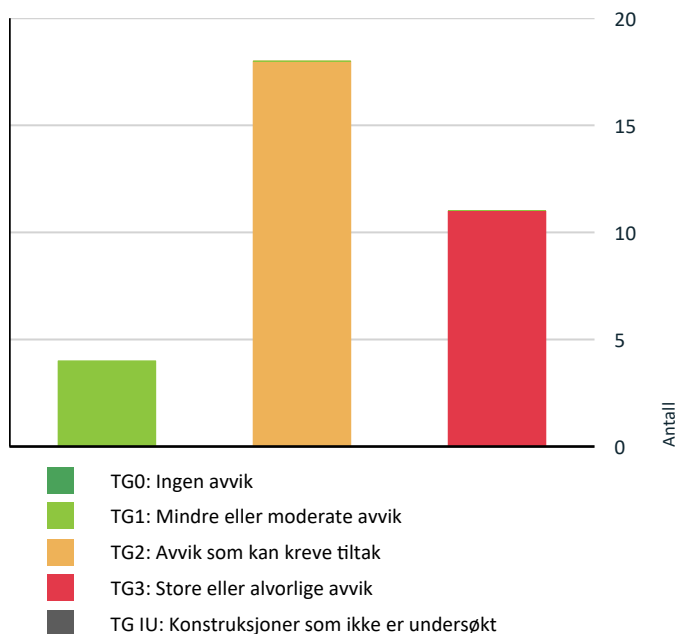
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje framlagd teikningar av bygningen. Det er tydeleg at planløyisinga er endra på eit tidspunkt, ukjent når.

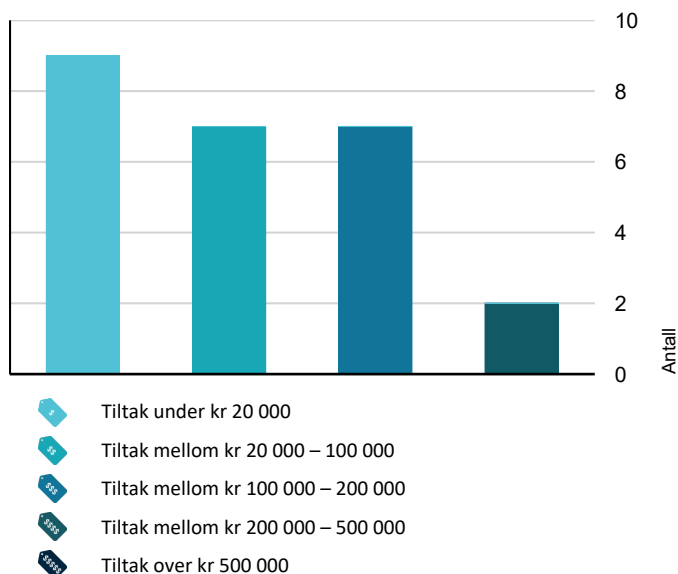
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Faste tekstfelt er skrivne på bokmål ellers er rapporten skrevet på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplyst ved tidlegare synfaring.

Standard
Bygningen har teknisk standard frå oppføringstidspunkt

Vedlikehold
Det er gjort ein del løpande vedlikehald og utskifting på eigedommen.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Del av undertak er ikke ilappa der det tidlegare var pipe. Del av beslag er ikke ferdig montert

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Montera gavlbeslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Undertaksbord er ikke ilappa



Tak er dels snødekt



Gavlbeslag er ikke ferdig montert

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Del av taknedløp er ikke montert. Takvatn vert ikke leia vekk frå bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp må monterast ferdig og takvatn må leiast vekk frå bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Standard yttervegg frå byggjeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Nordveggen har kledning frå byggjeår, der er ikkje lufting i nedkant. Ved altan er det ikkje luftspalte ned mot latandekke, ukjent om det er lufting bak kledning. Kiste er ikkje ferdigstilt på nordveggen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vegg som ikkje er ferdig måla.



Vegg som er uferdig, svertesopp på overflate

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd takstolkonstruksjon med stor senteravstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikkje lufting langs raft. Raftekasse er tett på baksida, på nedsida er det spalte. Isolasjon tettar mellom sperr og hindrar lufting. Plassbygd takkonstruksjon med stor senteravstand mellom kvar takstol.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting bør betrast for å få tilfredstillande utlufting av kaldtloftet. Takkonstruksjonen sin styrke bør sjekkast mtp snølast. Evt. tiltak mtp styrke er ikkje vurdert i kostnadsestimatet. Isolasjonen på kaldtloft er dels demontert og ikkje tilfredstillande utført. Spottkassar er dels lause og tettar ikkje mot dampsperra.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tett lufting ved raftekasse



Avstand over 60 cm som er normalt for takstolar av denne type.



Rusken isolering, utett mellom spotkasse og dampsperre.

TG 2 Vinduer

Vindauge av varierende alder og utforming. Kobla vindauge i del av kjellar, vindauge frå byggjeår på badarom i 1. etg. 2 lags og 3 lags glas i måla trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindauge er montert utan beslag med skrå bord som fører til fuktopptrekk i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Nokre vindauger treng justering. Dei eldste vindaugene har oppnådd forventet levetid, utskifting er pårekeleg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikkje montert beslag i nedkant.



Døme på vindaug i murvegg utan solebenk i nedkant.

TG 1 Dører

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilbygd altan med utgang frå stove.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er montert stålplater under bjelkelag. Stålplatetekkinga fungerer ikkje fullgodt slik at det trekkjer vatn ned i arealet under altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Konstruksjonen har ei utforming som gjer at det ikkje tettar, vatn trekkjer inn att på platene då det er veldig lite fall. Skal ein få ei tett konstruksjon må ein gjera dette på ein anna måte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i rom under altan



Fukt i rom under altan

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat og flis på golv. På bodareal er det sponplate og betong. Plategleddene vegg som er måla. Panelplater som er måla. Måla himlingar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater ser ut til å vera pussa opp i tida etter at dagens eigar overtok. Arbeidet ber preg av å vera utført ufaglært.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i himling

Tilstandsrapport



Sprekk i overflate på vegg



Fargeskilnad på vegg



Laminatgolv som ikkje er montert rett

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Over under etg. ligg det trebjelkelag

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik i høve planheit på etg. skille på 15mm.

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.

Oppretting vil vera naturleg å vurdere i samband med anna arbeid.

! TG 2 Radon

Det er ikkje framlagd radonrapport, bygningen er oppført i ein periode då det ikkje var krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnad er knytt til måling av radonnivå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert stålpipes og peisovn i stove.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakvegg er påfora og platekledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er avdekket avskalling av måling på kjellarvegg. Det er målt i påforinga på vegg der det er teke hol for vassrør, ikkje påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

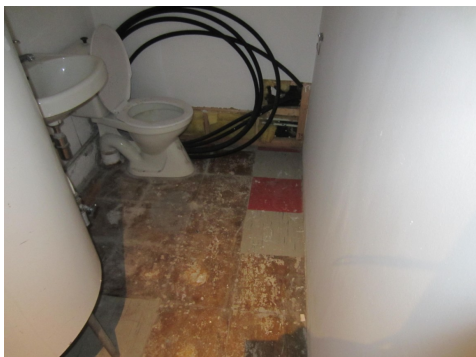
Ein må fylja med på utviklinga. Ein har ikkje info om dreneringa er teken att. Overflater må reingjerast og målast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling flassar, kan tyda på fukttransport

Tilstandsrapport



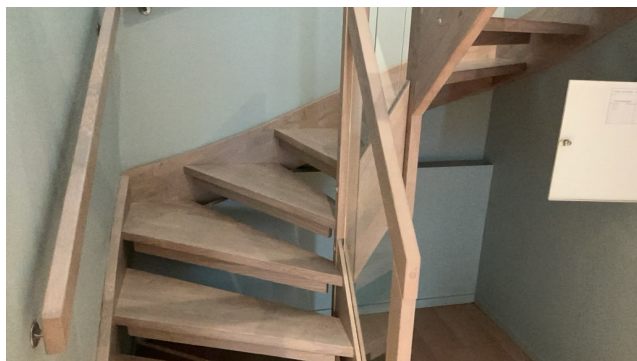
Ikkje avdekka fukt i påføringa



Måling flassar, kan tyda på fukttransport

TG 1 Innvendige trapper

Lakka tretrapp med glas rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Formpressa fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

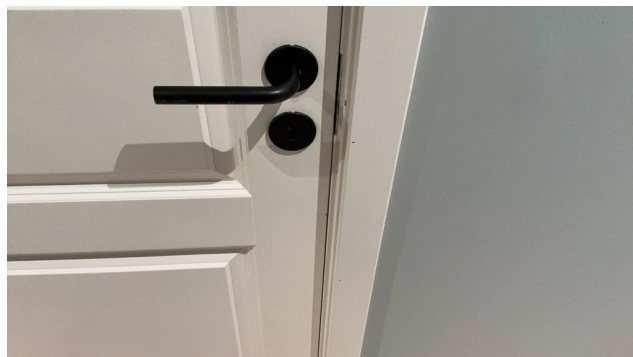
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ein må pårekna justering av nokre innv. dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Døme på dør som heng litt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Ein har ikkje detaljert info om når våtrommet er oppdatert. Det føreligg ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikkje synleg membran ved sluk eller ved røyroppstikk. Skada baderomspanel ved dusjplass. Det er gjort kompensierende tiltak med tett dusjkabinett. Himlingsplater er lause på del av himling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikkje synleg membran ved røyroppstikk

Tilstandsrapport



Frostspregd toalett



Ikkje synleg membran ved sluk

ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ei utforming som gjer det naudsynt med oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Våtrommet må oppgraderst med dokumentert utføring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre våtrom som er under oppgradering.

Vurdering av avvik:

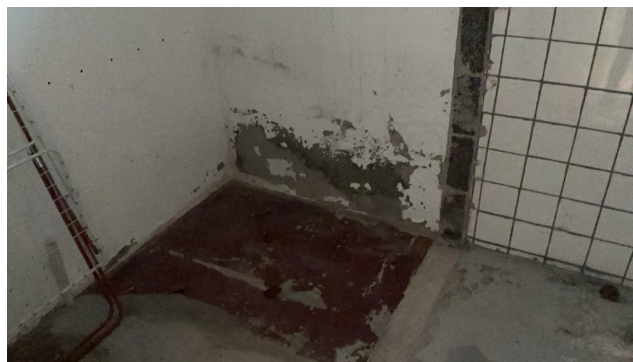
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er demontert mtp renovering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ikkje tettesjikt, renovering er påbegynt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikkje utført fuktkontroll då baderommet er under renovering.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

For å unngå skade må rehab. jobben slutføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Svart kjøkken med glatte frontar. Innbygde kvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skada/dels demontert innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Må utbetra del av innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk er integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med standard frå byggjeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

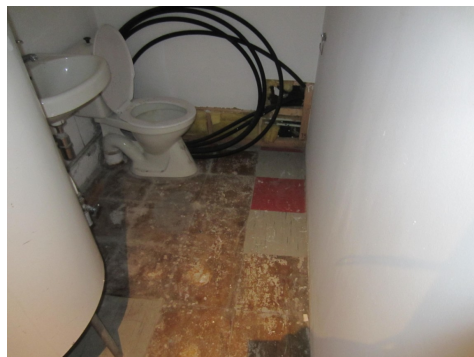
Det er ikkje tilfredstillande ventilering, del av veggkledning er demontert. Generelt slitne overflater og slite utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettrommet må renoverast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røyropplegg er dels utført av koparrør og dels av rør i rør. N.B. bygningen har stått utan varme. Toalett i 1. etg. frostskaða. Anlegget må sjekkast av fagkunning før ein set på vatnet. Delar av røyropplegget på toalettrom i under etg. er frå byggjeår, vurdert som utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Alt røyropplegg må sjekkast av fagkunning då det truleg har vore utsett for frost. Del av anlegget er under oppgradering, arbeidet er ikkje ferigstilt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Avlaup ligg skjult, ukjent utføring utover lufteør som går til, det er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ein har ikkje detaljert kunnskap av korleis opplegget på avlaup er utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Anlegget bør sjekkast av fagkunning før ein tek det i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ventilasjon

Det er lagt opp til naturleg ventilering via vindaug.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ein må sikra god utlufting i alle rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Vvb med standard frå byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Vvb er ikkje funksjonstesta då vatn ikkje er tilkobla.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre pumpe, ikke fjernkontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pumpa fungerte under synfaringa, ukjent tilstand.



! TG 3 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.

Dels skjult el. anlegg. Opplegget er dels utført med jording. El. tavle er oppgradert.

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.
1968 Det er tydelig at delar av el. anlegget er oppgradert etter oppføring av bygningen. Det føreligg ingen dokumentasjon på kva som er utført.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikkje framlgd dok.
 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?
Ukjent
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
 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? Sjøkk 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?

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja Ein må innhenta dokumentasjon på el. arbeidet.

Generell kommentar

Ettersom ein ikkje har fått noko informasjon om el. anlegget tilrår ein el. sjekk av fagkunning. Kostnad er knytt til kontroll, evt. reparasjonsbehov er ikkje kartlagt og såleis ikkje medrekna i kalkyle.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lause kablar, uisolerte



El. tavle

! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Standard røykvarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Batteri må skiftast.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synleg knotteplast på del av grunnmur. Ein har ikkje informasjon om dreneringa er teken att etter oppføring av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utifrå alder på bygning har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventa levetid. Ved tilbygd altan er det ein del fuktgjennomgang, dette skuldast truleg innsig frå tredekke som ikkje er utført med tetting som er fullgod.

Konsekvens/tiltak

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

Ein må sikra mur ved tilbygd altan mot lekkasje, om ikkje vil rommet under altan ikkje blitørt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innsig av fukt ved tilbygg.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt betongfundament og grunnmur i betong med noko innslag av leca som er pussa. Det meste av muren er innkledd. Ved tilbygg er det betongstein som er nytta.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført bakkamur i bakkant av eigedommen.

Vurdering av avvik:

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

Bakkamuren hellar ein del, kan tyda på svak fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Muren har såpass mykje helling at på eit tidspunkt vil den truleg leggja seg over på sida, uråd å sei når det evt. vil skje. Utbetring er pårekeleg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bakkamur som hellar.

! TG 2 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit område med hellande terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Takvatn vert ikkje leia vekk frå bygningen via røyr. Området bak huset har naturleg helling ned mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Ein må sikra god avrenning frå bygningen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ein har ikkje informasjon om alder og utføring av utv. VA anlegg. Føreset at anlegget frå byggjeår med den tids utføring.

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.

Anlegget er ikkje funksjonstesta då vatn var avstengd under synfaringa.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkast av fagkunnig etter at vatnet er kobla på. Kostnad er knytt til kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/144 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Einestad oppført i 1968 med den tids tekniske standard. Etter oppføring er det gjort oppgradering og vedlikehald i ulike bolkar. Einhar ikkje detaljert informasjon om kva som er gjort og når.

Arbeidet med oppgradering er ikkje slutført, det gjenstår framleis ein del avsluttande arbeid både ute og inne.

Baderom på hovedplan er pussa opp, ein har ikkje dokumentasjon på utføringa. Det er såleis uklart korleis dette arbeidet er utført.

Eigedommen ligg fint til i etablert bustadområde med forholdsvis kort avstand til sentrumsfunksjonar i Holmen.

Ein må vera budd på trong for noko rep. og fullføring av arbeidet som er påbegynt.

Eigedom med godt utviklingspotensiale.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skåsheimsvegen 24 ,6899 BALESTRAND 164 m² 1984 3 sov	19-09-2021	2 800 000	3 150 000		3 150 000	19 207
2 Fjærestad 36 ,6899 BALESTRAND 165 m² 1978 4 sov	12-09-2021	2 600 000	3 150 000		3 150 000	19 091
3 Granliavegen 12 ,6899 BALESTRAND 121 m² 1973 4 sov	24-01-2022	2 690 000	2 150 000		2 150 000	17 769
4 Granliavegen 18 ,6899 BALESTRAND 131 m² 1975 3 sov	24-05-2022	2 350 000	2 300 000		2 300 000	17 557
5 Fjærestadvegen 14 ,6899 BALESTRAND 187 m² 1969 4 sov	28-05-2024	3 200 000	3 000 000		3 000 000	16 043
6 Lærargata 31 ,6899 BALESTRAND 125 m² 1954 3 sov	28-04-2019	1 600 000	1 950 000		1 950 000	15 600
7 Balestrandvegen 6 ,6899 BALESTRAND 197 m² 1942 5 sov	12-12-2023	2 990 000	2 900 000		2 900 000	14 721
8 Fjærestad 16 ,6899 BALESTRAND 154 m² 1978 4 sov	28-05-2017	2 300 000	2 220 000		2 220 000	14 416

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	-----	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	-----	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

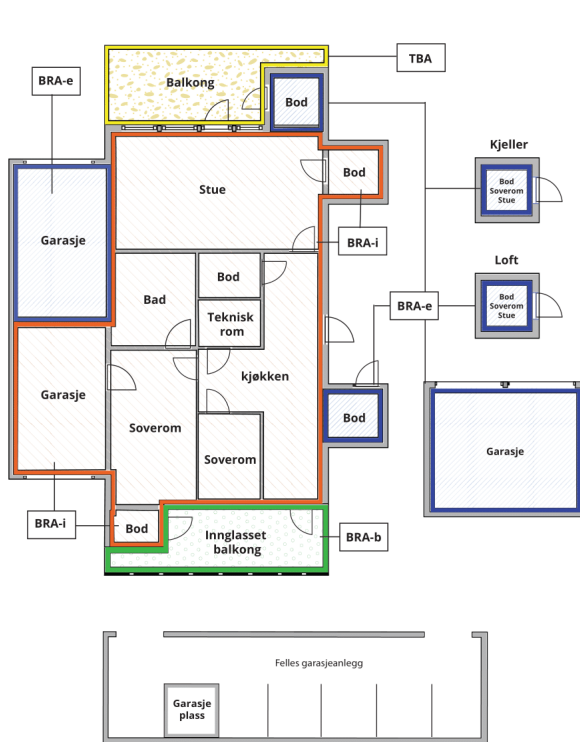
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	28
Underetasje	58	20		78	
SUM	144	20			28
SUM BRA	164				

Romfordeling

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

Kommentar

Under altan er det utebod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikkje framlagd teikningar av bygningen. Det er tydeleg at planløyisinga er endra på eit tidspunkt, ukjent når.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ein har ikkje detaljert info om når det er gjort ombygging og oppgradering av bygningen. Utifrå det ein kan sjå er det gjort div. arbeid etter 2021 då dagens eigar overtok eigdommen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Aslak Randmo	Takstingeniør
	Adv. Silje Heggstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	306	34		0	808.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjærestadvegen 15

Hjemmelshaver

Moussa Kamar, Kallouche Mohamed Alouati

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg i etablert bustadområde like vest for Balestrand sentrum. Området er utbygd med einebustadar av varierende alder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeida med parkering og noko uteområde.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikkje opplyst				
Kommentar Ikkje framlagd forsikringsdokument.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS1407>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 306 Bnr: 34

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1610610-1/200 22.12.2021 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 500 000 KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI F.NR: 070685 MOUSSA KAMAR F.NR: 270794	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
---	---	----------------------------

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/729835-1/200 26.06.2025 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI F.NR: 070685 GJELDER: MOUSSA KAMAR F.NR: 270794 TINGRETT: SOGNE OG FJORDANE SAKSNR: 25-060644TVA-TSOF/TSOG	2021/1610610-1/200
2025/983711-1/200 22.08.2025 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI F.NR: 070685 GJELDER: MOUSSA KAMAR F.NR: 270794 TINGRETT: SOGN OG FJORDANE SAKSNR: 25-023089TVA-TSOF/TSOG	2021/1610610-1/200

HEFTELSE

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.

2021/1610637-1/200 22.12.2021 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 200 000 PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE ORG.NR: 922 121 893
2022/344010-1/200 29.03.2022 11.53	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 250 000 PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE ORG.NR: 922 121 893 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1196091-1/200 21.10.2022 15.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 382 000 PANTHAVER: SOGNDAL KOMMUNE ORG.NR: 922 121 893 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/1003807-1/200 15.09.2023 11.22	UTLEGGSFORRETNING AVHOLDT: 15.09.2023, KL. 11.17 BELØP: NOK 40 221

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 306 Bnr: 34

SAKSØKER: BRAVIDA NORGE AS
ORG.NR: 987 582 561
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1003863-1/200
15.09.2023 11.29

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.09.2023, KL. 11.26
BELØP: NOK 48 302
SAKSØKER: NKI FAGSKOLER AS
ORG.NR: 871 232 512
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1003904-1/200
15.09.2023 11.34

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.09.2023, KL. 11.32
BELØP: NOK 26 421
SAKSØKER: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994 210 130
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1345277-1/200
01.12.2023 10.54

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 01.12.2023, KL. 10.40
BELØP: NOK 419 189
SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917 983 747
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1055741-1/200
02.02.2024 14.25

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 02.02.2024, KL. 14.19
BELØP: NOK 28 604
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT: KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI
F.NR: 070685
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1325998-1/200
16.04.2024 10.28

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.04.2024, KL. 14.57
BELØP: NOK 128 349
SAKSØKER: RØYRVIK BYGG OG BETONG AS
ORG.NR: 964 088 780
PROSESSFULLMEKTIG: KREDITORFORENINGEN SA

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 306 Bnr: 34

ORG.NR: 948 678 829
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1995094-1/200
24.09.2024 13.48

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 24.09.2024, KL. 13.36
BELØP: NOK 65 833
SAKSØKER: MIDTTUN GARD LARS KRISTIAN ONSØYEN
ORG.NR: 929 507 991
SAKSØKER: ONSØYEN LARS KRISTIAN
F.NR: 011271
PROSESSFULLMEKTIG: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984 842 252
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2006144-1/200
26.09.2024 12.44

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 26.09.2024, KL. 12.29
BELØP: NOK 19 695
SAKSØKER: JOSVANGER ELEKTRO AS
ORG.NR: 971 002 700
PROSESSFULLMEKTIG: FNC AS
ORG.NR: 921 229 216
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2392971-1/200
19.12.2024 10.41

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 19.12.2024, KL. 10.31
BELØP: NOK 3 575
SAKSØKER: SOGNETT AS
ORG.NR: 991 955 690
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: MOUSSA KAMAR
F.NR: 270794
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
MOUSSA KAMAR
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1311033-1/200
30.10.2025 13.36

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 30.10.2025, KL. 08.00
BELØP: NOK 303 059
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING
ORG.NR: 960 885 406
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - OPPDRAGSKRAV
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI
F.NR: 070685
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
KALLOUCHE MOHAMED ALOUATI
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1968/386-1/54
30.03.1968

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4640 GNR:306
BNR:28

2020/1547663-1/200

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Kommune: 4640 SOGNDAL

Gnr: 306 Bnr: 34

01.01.2020 00.00

TIDLIGERE: KNR:1418 GNR:6 BNR:34

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 306, Bruksnr 34	Kommune:	4640	Sogndal	
Adresse:		Grunnkrets:	607	Balestrand	
Veiadresse:	Fjærestadvegen 15, gatenr 18017	Valgkrets:	5	Balestrand	
	6899 Balestrand	Kirkesogn:	7091001	Balestrand	
Oppdatert:	28.06.2023	Tettsted:	5541	Balestrand	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Utsyn II	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.03.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	808,6 kvm	Skyld:	0,01		
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
Annen forretningstype	Forretning:	28.06.2023	Avgiver	4640/306/34	0,0
	Matrikkelført:	28.06.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4640/306/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	30.03.1968	Avgiver	4640/306/28	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4640/306/34	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjærestadvegen 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	177064238			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4640 Sogndal

Eiendom: 4640/306/34/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 26.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4640 Sogndal

Eiendom: 4640/306/34/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 26.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Eiendom	4640 306/34		
Utskriftsdato	26.01.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

11 Berørte datasett

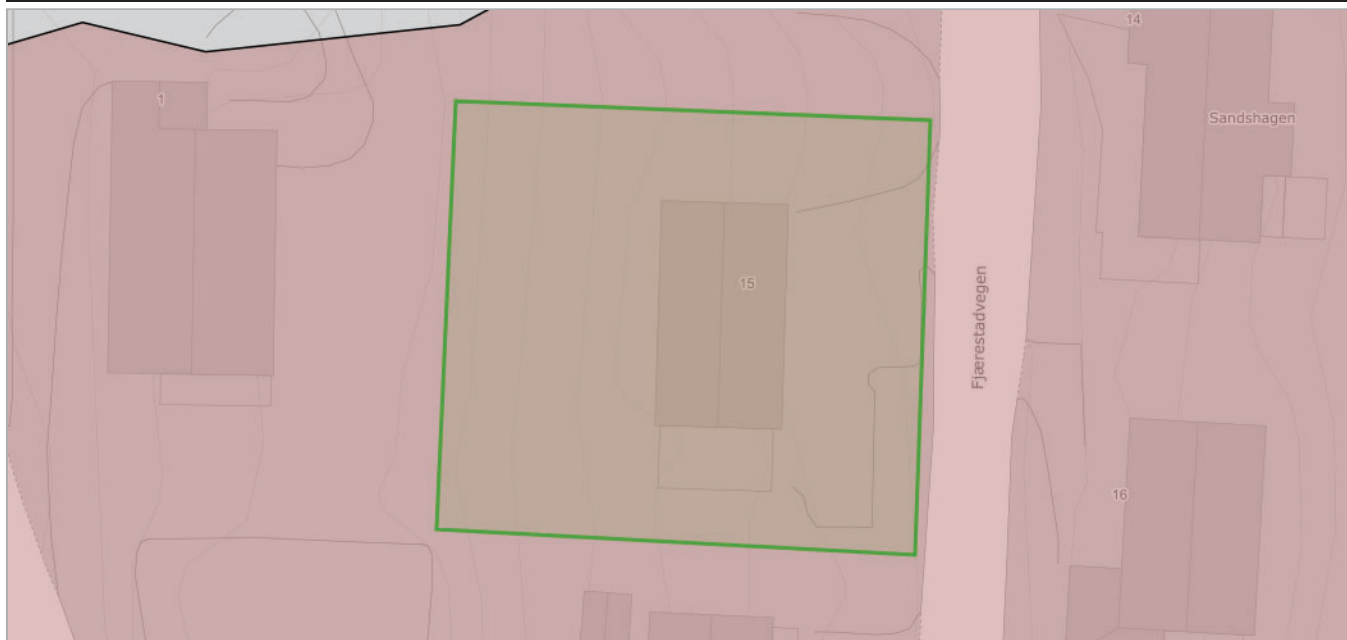
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❗ Aktsomhetskart for snøskred ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❗ Faresonekart for skred i bratt terreng ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer ❗ Marin grense ❗ Radon |
|--|---|

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrkbar jord ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låssetingsplasser ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land (NiN) ✓ Natuvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for steinsprang ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybedata ✓ Faresonekart for flom ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte natuvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Markagrensa ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindrifftanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannforekomster ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vernskog ✓ Vindkraft |
|---|---|

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

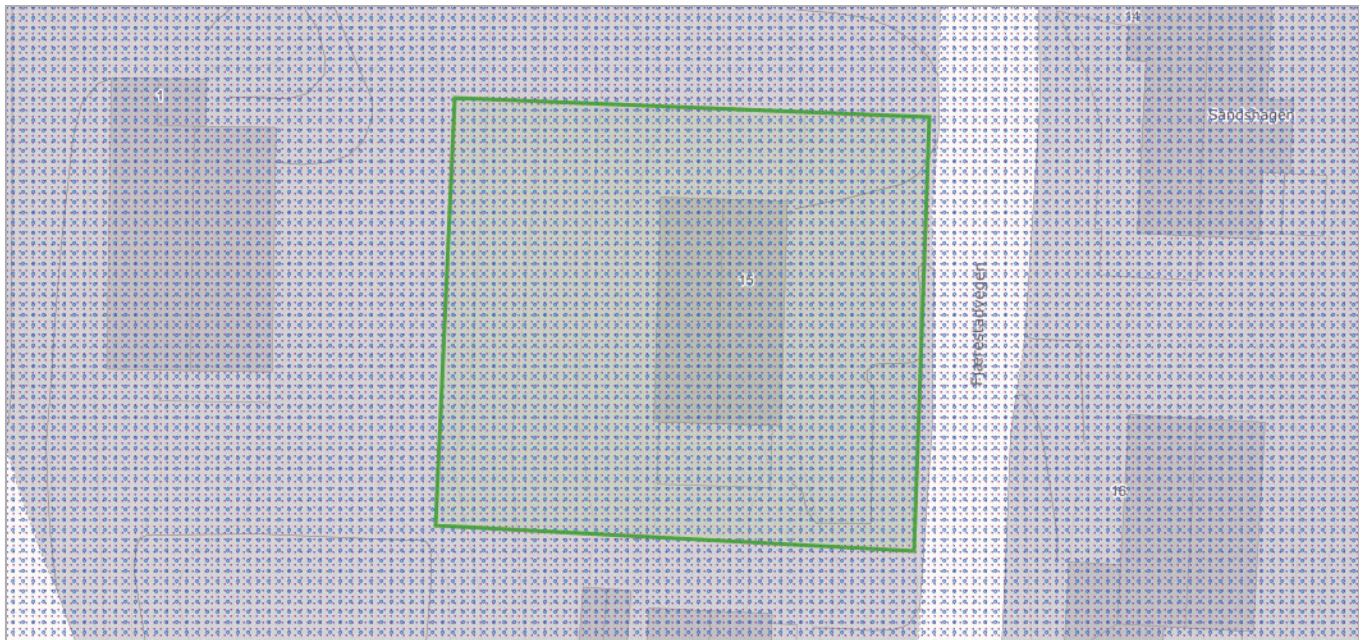
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_rive_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	25.01.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

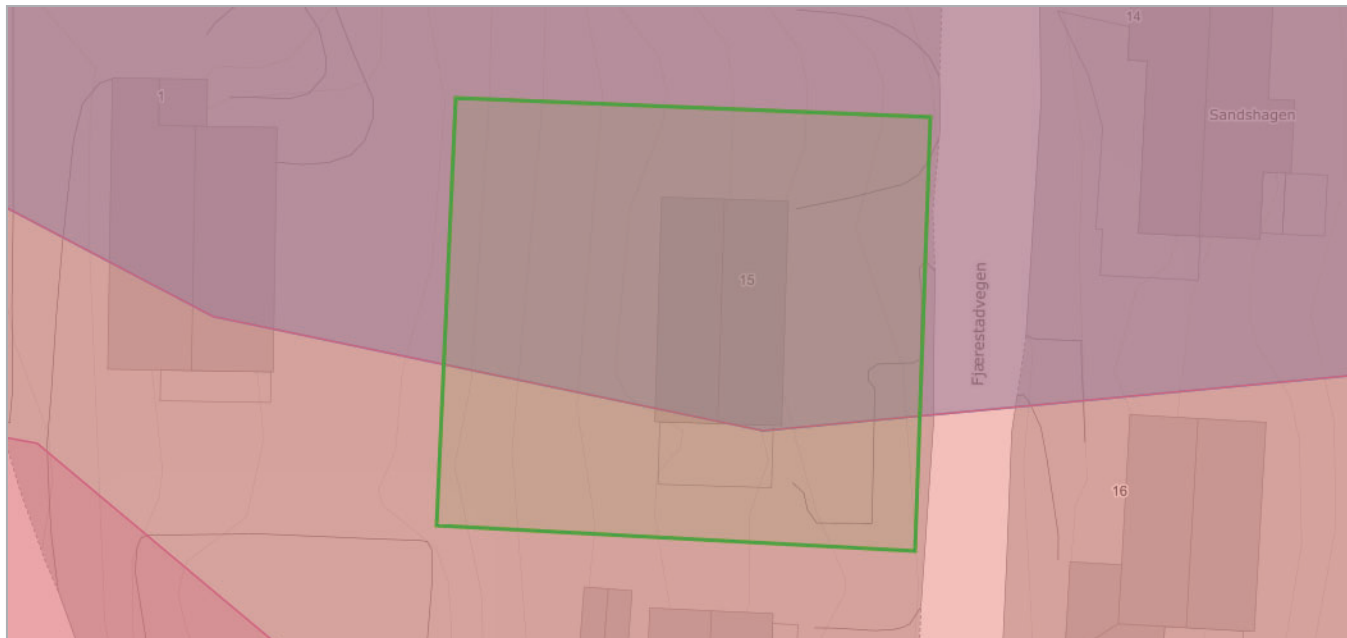
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
 Kvikkleire aktsomhet dekning
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Analyseområde
 Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/sogndal-kommune)	Rapporturl (http://www4.nve.no/PageFiles/32582/20130593-01-R%20Skredfarekartlegging%20Balestrand%20kommune%20-%20med%20vedlegg.pdf?epslanguage=no)

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

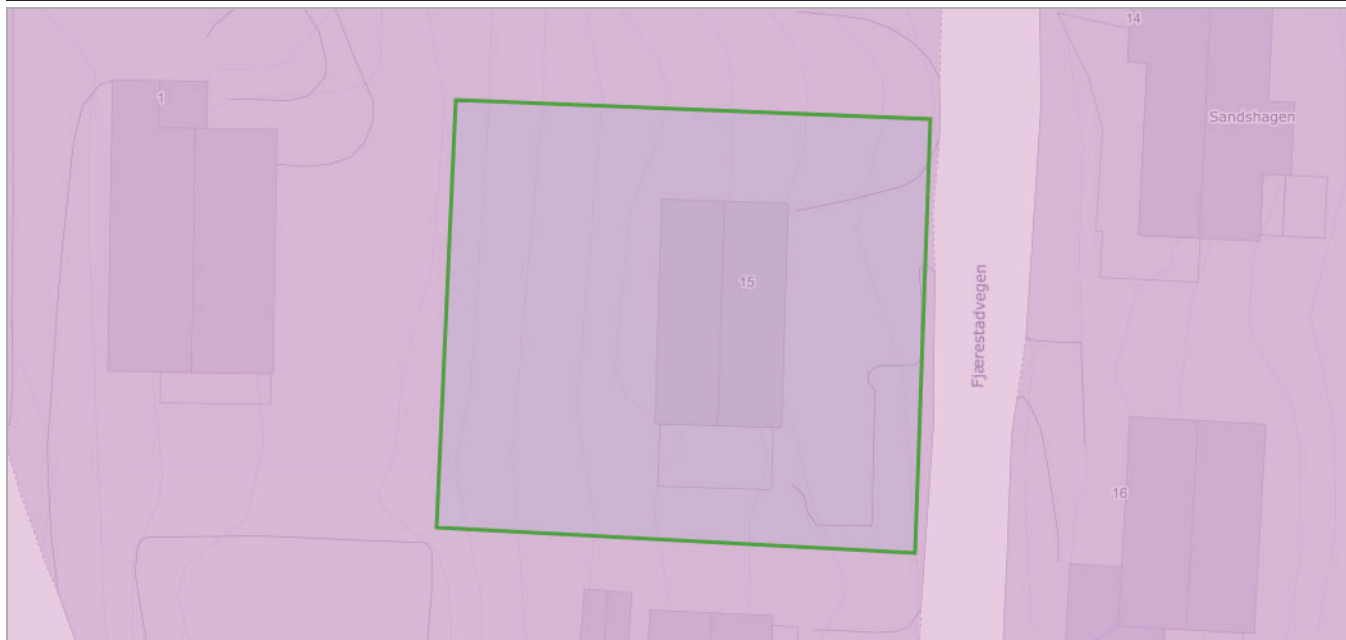
Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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.

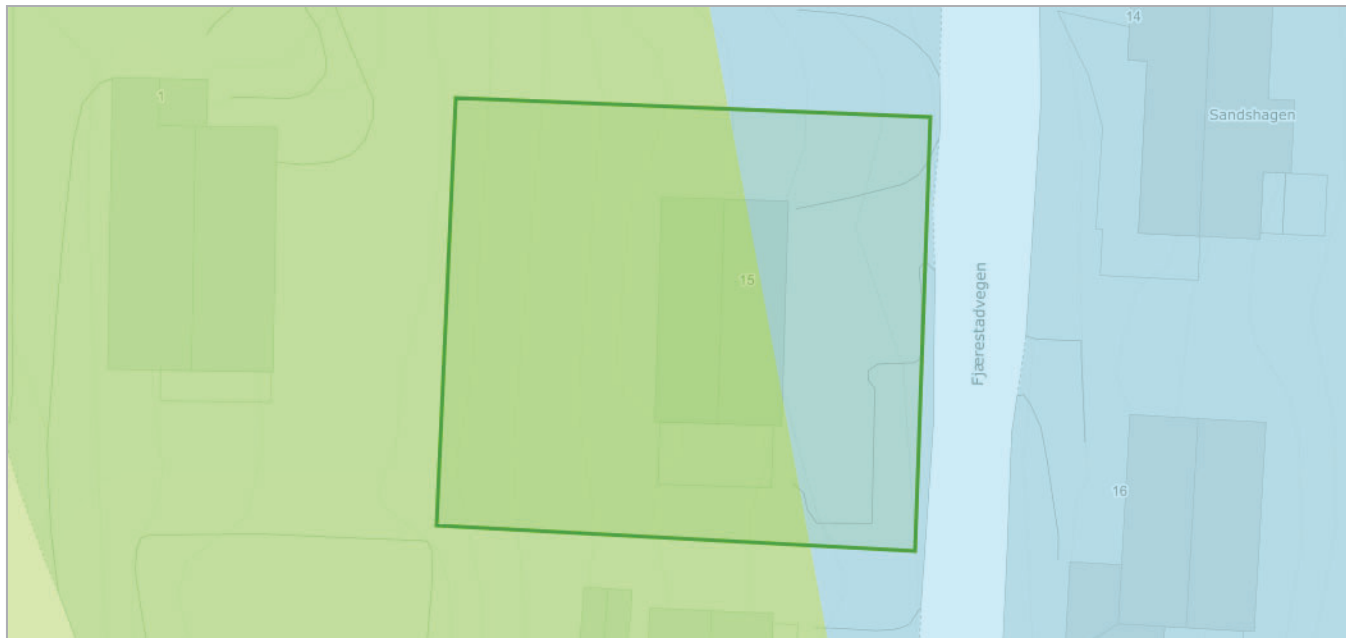
Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Balestrand og Vangsnes	-	M-KULA

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
■	Tykk morene
■	Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

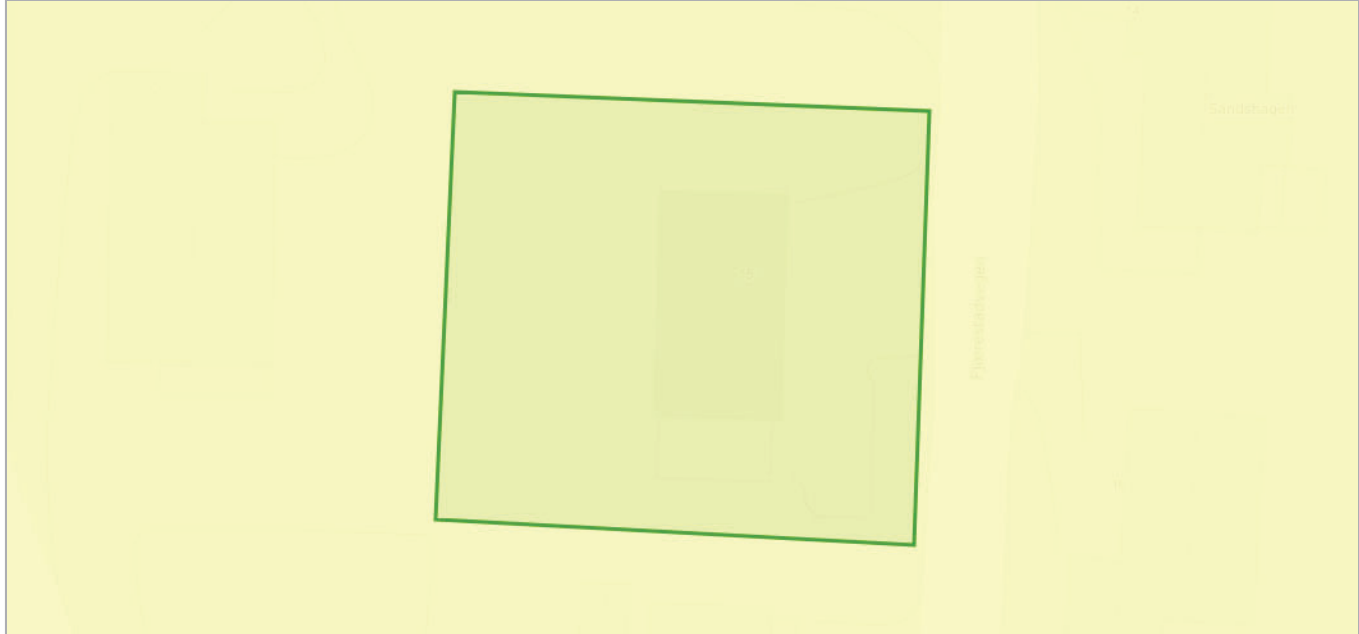
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

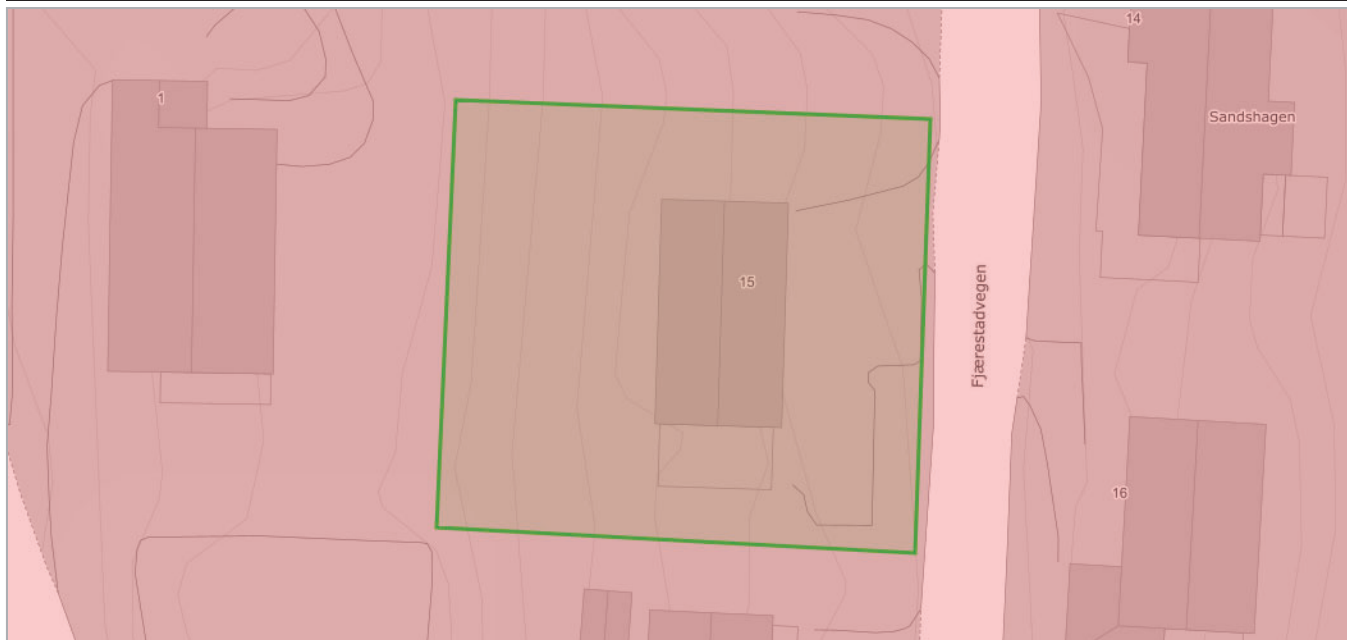
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
5541	Balestrand	782	1.110629967159812



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND								

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	1-2009
Navn	Balestrand Kommuneplan 2009-2020
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2010
Delarealer	Delareal 809 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2023-2033
Navn	Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1418-1981002
-----------	--------------

Navn	Bratland Øvre Sande
-------------	---------------------

Plantype	Eldre reguleringsplan
-----------------	-----------------------

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	09.11.1981
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/54/1418-1981002-B.pdf
---------------------	---

F Ø R E S E G N E R
T I L
R E G U L E R I N G S P L A N

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F/1516/81 - VL led.
HERMANNSVERK
16.12.81

BRATLAND - ØVRE SANDE, BALESTRAND KOMMUNE

§ 1. AVGRENSING:

Det regulerte området er vist på planen med avgrensningsline.
Føresegnene gjeld for dette området.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL:

Området innanfor avgrensningslina er regulert til:

Byggeområde:	Bustader Hytter
Landbruksområde:	Jordbruk
Trafikkområde:	Parkering Køyreveg Gangveg
Frilandsområde:	Leikeplassar
Fareområde:	Rasområde

§ 3. BYGGEOMRÅDE:

3.1. Bustader.

I området kan førest opp bustader og garasjer.
Maksimum byggehøgde er 1½ etasje over grunnmur. Der terrengetilhøva etter bygningsrådet sitt syn ligg tilrette for det, kan sokkeletasje innreiast til opphaldsrom innafor ramma av byggeforskriftene.
Maksimum utnytting er 0,2 for kvar einskild tomt.
Ved utrekning av utnyttingsgrad gjeld reglane i byggeforskriftene kap. 25.

3.1.2. Dei bygningsråmene med moneretning som er viste på planen er retningsgjevande for plassering av husa.

På situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga skal plasseringa av bustadhuset vera vist, saman med garasje-plasseringa. Dette sjølv om ikkje garasje skal førest opp samstundes med huset.

Det skal vidare visast korleis tilkomsten til huset er tenkt løyst, og kvar på tomte det skal førest opp støtte-mur.

Frittliggjande garasjer skal vera tilpassa bustadhuset kva gjeld materialval, form og farge.

Innafor reglane i byggeforskriftene kan frittliggjande garasjer førest opp i nabogrense.

I tillegg til eventuell garasje skal det vera parkerings-plass til 1 bil pr. husvære på tomte utanom vegggrunn.

Endeleg plassering av husa skal fastsetjast av bygningsrådet.
Dei byggegrensene som er vist på planen gjeld forbustadhusa.

3.2. Hytter.

I området kan ferast opp hytter. Hyttene skal vera i 1 etasje.

Dei bygningsråmene som er vist på planen skal vera retningsgjevande for plassering av hyttene.

På situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga skal plassering av hyttene vera vist. Det skal gjerast greide for fundamentering og tilpassing til terreng.

Endeleg plassering av hyttene skal fastsetjast av bygningsrådet.

På planen er vist parkeringsplassar for hyttene.

§ 5. FRIOMRÅDE.

5.1. Der det vert aktuelt med opparbeiding av friområde til ballplass, leikeplass m.m. skal dette gjerast etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet.

5.2. I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytting til friområda, når dette etter rådet sitt syn ikkje er til hinder for bruken av områda som friområde.

5.3. Leikeplassar og ballplassar i feltet skal gjerdast inn.

§ 6. FELLES FØRESEGNER.

6.1. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingane sjå til at bygningane får ei god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming. Farge på hus og hytter skal godkjennast av bygningsrådet.

6.2. Inga tomt må inngjerdast eller plantast til med tre eller busker på ein slik måte at det etter bygningsrådet sitt skjønn er sjenerande for den offentlege ferdsel. Dei ikkje utbygde delane av tomta bør gjevast ei tiltalande utforming.

6.3. Eksisterande vegetasjon må vernast om på best mogeleg måte.

6.4. Utforming, høgde og farge på gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

6.5. Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og dei bygningsvedtektene som gjeld i Balestrand Kommune.

6.6. Det er ikkje tillate å få istand private servituttar som er i strid med reguleringsplanen eller desse reguleringsføresegnene.

6.7. Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der serlege grunnar talar for det, tillast av bygningsrådet innafor rama av bygningslova og bygningsvedtektene for Balestrand Kommune.

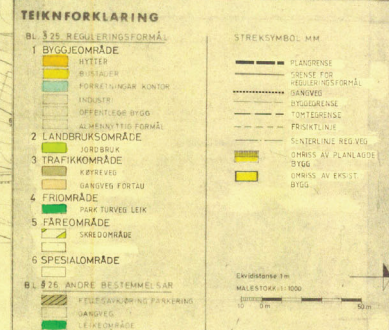
Føresegner til plan utarbeidd
18.08.81.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FIORDANE

F-1516/81 VL/gdi

HERMAN SVÆRK

16.12.81



Ingvald Oliveseth

REGULERINGEN AN FOR		M = 11000	
BRATLAND-ØVRE SANDE BALESTRAND KOMMUNE			
AVSLUTNING		DATO	DATO
		20.08.87	18.08.91
		SIGN.	SIGN.
SAKSHANDSAMING ETTER BYGN.LOV			
BYGN.NGREGULERING	sek 43/81 og sek 72/81	70.05.87	20.08.91
FØLGJENDE I RETTET AV ETTERSEENING		08.06.87	15.08.91
JØRDISK PLAN FOR BYGNINGSTILSTAND OG BYGNING		20.08.87	09.09.91
KOMMUNESTYRELETTA			
PLANLETTA AV			
PLANLETTA AV			
BALESTRAND KOMMUNE, TEKNISK KONTOR		TEGN NR.	02.02.91
		Nr. 18	2.08.91



Balestrand kommune

Kommuneplan for Balestrand kommune 2010 - 2020

Arealdelen



Balestrand 25.03.2010.
Vedteke av kommunestyret i sak 12/10

Innhold

Kap. 1 Bakgrunn for planen	s 3
Kap. 2 Mål og føringar for planarbeidet	s 4
2.1 Byggeområde	s 4
2.2 LNF-område	s 8
2.3 Områder for råstoffutvinning	s 10
2.4 Andre områder som er bandlagde	s 10
2.5 Områder for særskild bruk og vern av sjø og vassdrag	s 10
2.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	s 10
Kap. 3 Planprosess og plandokument	s 11
3.1 Planprosess	s 11
3.2 Plandokument	s 12
Kap. 4 Juridisk verknad av planen	s 13
4.1 Om verknad av plankart, føresegner og retningslinjer	s 13
4.2 Forhold til reguleringsplanar	s 13
Kap. 5 Føresegner og retningslinjer	s 15
5.1 Byggeområde	s 15
Byggeområde, bustader	s 17
Byggeområde, erverv	s 22
Byggeområde, fritidsbustader	s 29
Byggeområde, andre byggeområde (naust)	s 36
5.2 LNF-område for spreidd bygging	s 37
5.3 Område for råstoffutvinning	s 44
5.4 Andre områder som er bandlagde	s 45
5.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	s 46
5.6 Retningslinjer til gjeldande reguleringsplanar	s 48

Kap. 1 Bakgrunn for planen

Balestrand kommune har ein gjeldande kommuneplan, arealdel som vart vedteke så langt tilbake som i 1991. Det er etter dette vedteke ein eigen kommunedelplan for Esefjorden i 1996. Desse planane er det planmessige utgangspunkt for utarbeiding av ny plan.

Det har vidare vore helde folkemøte om, og kommunen har motteke mange innspel til endra arealbruk. Med utgangspunkt i dette og egne vurderingar om framtidig arealbruk er det utarbeida faglege temautgreiingar og gjennomført konsekvensvurderingar av potensielle utbyggingsområde. Desse dokumenta er del av dokumentasjonen som følgjer planen

Nye overordna mål og retningslinjer for utarbeiding av ny plan er felt ned i *Planprogrammet* til planen, samt nedfelt i utkast til *Kommuneplan, langsiktige mål og retningslinjer*.

Kap. 2 Mål og føringar for planarbeidet

For dei einskilte aralbrukskategoriane er det sett ned mål og retningslinjer i *Planprogrammet* til planen, samt nedfelt i utkast til *Kommuneplan, langsiktige mål og retningslinjer*. I dette kapitlet vert slike mål og føringar som er lagt til grunn for planarbeidet gjennomgått:

1. Byggeområde (§20-4, 1)

Bustadområde

Mål i kommuneplanen

Tilrettelegging av buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen er eit overordna mål i kommuneplanen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgjevne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l.)

Utdjuping av måla knytt opp mot arealdelen

Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard

Enkelte areal som er regulert til forretningsområde bør vurderast i større grad nytta til bustad, gjerne i kombinasjon med bustad over 1. etasje. Det er eit relativt stort potensiale til vidare utnytting av allereie regulert areal. Det kan vere aktuelt med retningslinjer på dette punktet i arealdelen, som seinare vert teke omsyn til ved endring av reguleringsplanane.

Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter

Det er aktuelt å vurdere omfang og kvalitet på avsette areal til meir tradisjonelle bustadfelt.

Lånefjorden

Område i vedteken reguleringsplan for Bolstad vert teke inn.

Nessane

Nytt areal vert lagt inn i tilknytning til Gjerde bustadfelt.

Kvamsøy

Bustadområde oppom ungdomshuset vert noko utvida.

Balestrand tettstad

Nye sentrumsnære bustadområde i planperioden er aktuelt. Dei kommunale tomtene som er tilgjengelege er i hovudsak bratte og vanskeleg å bygge ut. Nye tomter må ha høg kvalitet. Aktuelt nye område klarert til bustadbygging er:

- Området mellom Fjærestadfeltet, Kreklingen bustadfelt og riksvegen.
- Område på Hittun avgrensa av Lærargata, Balestrand helsetun og Kong Beles veg.
- Område langs Balavegen
- Området i fortsetting av Brattland bustadfelt inn mot Balestrand sentrum.

Det kan vere aktuelt å realisere eit kommunalt bustadfelt på eit av desse areala. Det er vidare aktuelt å legge til rette for bygging av større bygg med leilegheiter, gjerne i kombinasjon med forretningsføremål.

Lunde/Dragsvik

Ikkje behov for nye areal ut over det som ligg inne oppom Lunde bustadfelt.

Torsnes

Nye areal er lagt inn ved ei lita utviding av Hatlehaugen bustadfelt (to tomter), nytt område oppom riksvegen ved skulen i samsvar med gjeldande kommuneplan og noko utviding av sjønært område ved eksisterande busetnad nær skulen.

Ulvastad

Liten utviding av eksisterande bustadområde.

Fritidsbustader

Mål i kommuneplanen

Det skal tilretteleggast område til fritidsbustader fleire stader i kommunen, også i attraktive område med tilgang til sjø.

Gjennomgang av om det er i plansamheng er aktuelt å skilje mellom utleigehytter i næringsamheng og ordinære fritidsbustader i nokre område.

Utdjuping av mål i forhold til kommuneplanen arealdelen

Det er etterspurnad etter hyttetomter i kommunen. Dette både til utleigeføremål og som private hytter. For utleigehytter er det avgjerande at hyttene ligg nær fjorden for at det skal vere akseptabel økonomi for eigar. Det er slik ein vurderer det viktig å prioritere eventuell bruk av sjønære område til slik næringsretta verksemd. I plansamheng er det aktuelt å gje slike område eit **næringsføremål** i staden for byggeområde for fritidsbustader. Det er då mogeleg å ha reglar i føresengene om at einingane ikkje skal kunne delast i frå og seljast som private hytter.

Det er i tillegg også etterspurnad etter private tomter. Også for private hytter er sjønære område attraktive. Mangel på tilrettelagde tomter har også ført til eit visst press på bustadeigedomar i sentrum. Det kan ut i frå dette vere aktuelt å legge til rette for eit sentrumsnært område for fritidsbustader.

Område som er lagt inn hyttebygging:

Område	I gjeldande kommuneplan	Storleik (ca da)	Merknad
Gaularfjellet	ja		Hytte frå før. Fjellområde.
Vetlefjorddalen,	nei		Ca 15 hytter
Vetlefjorden, Grytnes	ja		Delvis utbygd, utviding
Sværefjorden	nei		Sjønært. Nytt område.
Dale	nei		Ligg inn mot stølsområde. Delvis utbygd frå før.
Dragsvik/Lunde	nei		Dels hytter frå før nedom riksvegen.
Kvalheim	nei		Ligg oppom riksvegen.
Ese	ja		Eksisterande
Ytre Ese	ja		Litt utviding. Hytte frå før.
Bruhjell	nei		Sentrumsnært, vanskar med tilkomst. Nytt område.
Tue	nei		Sentrumsnært og sjønært. Nokre hytter frå før.
Tuftadalen	nei		Skogsområde.
Saurdal	ja		Nytt område. Fjellnært område.
Kvamøy	ja		Er bustadområde i gjeldande kommuneplan.
Dananeset	nei		Nytt område
Lindane	nei		Nytt område oppom riksvegen.
Nessane, Kvitehelen	nei		Sjønært. Nytt område. Friluftsområde ned mot strand. Ferdslekorridor for å sikre tilkomst til strand/svaberga.
Lånefjorden, Bolstad	ja		Utviding i tråd med reguleringsplan for Bolstad.

Merk)

Område og einskildhytter som er utbygde i tråd med tidlegare planar eller etter einskildvedtak er ikkje med i dette oversynet. Dette er i all hovudsak område som det ikkje er ledige nye tomter i. Desse vil bli lagt inn i planen som eksisterande område. Dersom der er einskildtomter som er frådelte til føremål fritidsbustad, men der utbygginga ikkje er gjennomført, vil som hovudregel desse einskildtomtene bli lagt inn som hytteområde i planen.

Næringsareal (Erverv)

Mål i kommuneplanen

Klargjøre areal til næringsområde i alle delar av kommunen.

Utdjuping av mål i forhold til kommuneplanen arealdelen

Det er næringsareal i gjeldande kommuneplan som er disponibelt. Nokre av desse areala er små og vanskeleg å utnytte og er teke ut. Andre areal kan igjen utvidast noko. I kommuneplanen kan næringsareal ha kategori erverv (generell) eller følgjande underoppdelingar forretning, kontor, industri eller lager.

Det er ei utfordring å finne nye areal til industri og lager, og helst med ein viss storleik, som gjer at ein kan samle fleire verksemdar. For ordinære forretningsareal og kontor er det ledige lokale og areal knytt til Balestrand sentrum. For desse areala er det i stor grad opna for kombinasjon med bustadføre mål, noko som ytterlegare bør leggast til rette for (jf. Målsetjing om sentrumsnær busetnad). Det er sett av areal som erverv til utvikling av nokre kompleks av utleigehytter (sjå oversyn)

Det er lagt inn følgjande nye areal, utvidingar av areal samt areal som ligg inne i gjeldande plan og som ikkje er utbygd for næring (erverv):

Område	Gjeldande Kommune plan	Areal. (daa)	Merknad
Lånefjorden v/tunnelen	ja	10	Ikkje utbygd. Litt justering i høve til gjeldande kommuneplan. Lagt inn i samsvar med godkjent ny reguleringsplan. Føremål industri/lager
Nessane (Gunnargarden)	nei	10	Nytt areal. Føremål industri/lager
Sæle	nei	19	Eksisterande verksemd er lagt inn, samt areal til ny/utvida verksemd i området. Føremål industri/lager
Kvamsøy, utleigehytter	nei	12	Nytt område for utleigehytter.
Kvamsøy	ja	2	Eksisterande sagbruk. Kan utnyttast betre. Potensiale med utbygging av servicenæring i samband med kai og småbåthamn.
Hanevik	nei	14	Nytt område for utleigehytter.
Stokkabø	nei	2	Nytt område for utleigehytter.
Sjøtun	nei	2	Nytt område for utleigebustader. Landbruksområde i gjeldande reguleringsplan (retningsline).
Sentrum - Holmamyrane	ja	14	Lagt inn i samsvar med ny reguleringsplan. Vert utvida mot med ca 4 da mot nord.
Esebotn	nei	12	To område som er tenkt nytta som reine lagerareal for massar og reint treavfall.
Veganaset	nei	19	Nytt område for utleigehytter. I hovudsak som erstatning for hytteområde og campingplass i gjeldande reguleringsplan. (retningsline)..
Dale	nei	9	Nytt område for lager/kai
Dale	nei	5	Nytt område for utleigehytter.
Torsnes	ja	18	Delvis nytta av Fleksibo i dag. Vert utvida mot vest med ca 13 da.
Menes	nei	61	Nytt område for utleigehytter.
Vetle fjorddalen (Meel)	ja	6	Beheld eksisterande areal. Arealet har lege inne i gjeldande plan men er ikkje teke i bruk.

Det er i tillegg ca 25 da unytta forretningsareal på Holmamyrane og i Balestrand sentrum. Det er også ledige lokale i eksisterande forretningsbygg. Det er ikkje gjort framlegg om nye areal til dette føremålet.

Offentlege bygg

Areal til offentlege bygg i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn.
Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til offentlege bygg.

Bygg med allmennyttig føremål

Areal til allmennyttige føremål i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn.
Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til bygg med allmennyttig føremål.

Kommunaltekniske anlegg

Areal til kommunaltekniske anlegg i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn. Det er i tillegg sett av nye areal til:

- Anlegg i samband med miljøstasjonen på Veganeset (I samsvar med vedteken reguleringsplan)
- Balestrand vassverk i Esebotn og på Skåsheim. (I samsvar med gjennomført frådelling)

Friområde

Friområde i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn.
Det er ikkje vurdert å vere trong for nye areal til friområde.

Andre byggeområde

Andre byggeområde i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er lagt inn.
Det er vurdert som viktig å leggje til rette for naustområde og båtplassar ut i frå eit ynskje om å styrkje busetjing og gje eit grunnlag for av nokre næringar. Det er ut i frå dette lagt inn lagt inn følgjande nye naustområde

- Lånefjorden, Bolstad
- Kvist
- Nessane, Naustviki
- Nessane, Osen
- Lindane
- Kvamsøy
- Sjøtun
- Ytre Ese
- Ese (2 område)
- Torsnes

2. Landbruks, friluftsliv- og naturområde (§20-4, 2)

Område for spreidd bygging

Mål i kommuneplanen

Tilrettelegging av buområde med høg kvalitet i alle delar av kommunen er eit overordna mål i kommuneplanen. Det er aktuelt å leggje rammer for fleire buområde:

- Sentrumsnære buformer med livsløpsstandard
- Buområde i meir ordinære bustadområde, men med vekt på store og fine tomter
- Buområde med naturgjevne kvalitetar (tilgang til sjø, storleik o.l)

Utdjuping av måla knytt opp mot arealdelen

For å nå målsetjinga om å kunne tilby tomter med naturgjevne kvalitetar ynskjer ein å klargjere for spreidd utbygging i einskilde område i LNF-området. Dette gjeld både bygging av bustad og fritidsbustad. Til grunn for å avgrense desse områda har vore temautgreiing om bruk av LNF-områda, vurdering av strandsone, og vurdering av rasfare. Dei aktuelle områda har vidare vore vurdert i konsekvensvurdering for nye potensielle utbyggingsområde på line med andre byggeområde. Ut i frå dette er det lagt opp til bygging av bustader og fritidsbustader i følgjande område:

Område	I gjeldande kommuneplan	Tomter	Merknad
Nessali	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Sæle	ja	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Kvamsøy	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Målsnes	ja	3	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Tue	ja	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap
Bakkeviki Tjugum	nei	5	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap Rasfare må vurderast nærare i samband med søknad.
Farnes	ja	5	Bustader.
Dale	nei	3	Bustader.
Dalsdalen	Nei	5	Fritidsbustader.
Menes	nei	3	Bustader. Tilpasse bygg til byggeskikk/kulturlandskap

Desse områda er lagt inn både på temakart og som underinndeling av LNF-området på plankartet. Tal tomter gjeld for planperioden eller fram til denne vert rullert. Det vert lagt opp til at det vert høve til bygging av bustader i desse områda, og fritidsbustader i Dalsdalen. Desse områda er i all hovudsak klarerte ut i frå andre interesser. I samband med byggeløyve eller før det vert frådelt tomt må følgjande bli avklart:

- ✓ Godkjent avkjørsle og byggegrense til riksveg dersom ikkje kommunal veg kan nyttast
- ✓ Godkjent avløpsløyving
- ✓ Godkjent vassforsyning

Det vert sett krav om utbyggingsplan ved utbygging eller frådeling av fleire enn 2 tomter på same stad.

Område med spesielle verdier for landbruk, natur og friluftsliv

I kommuneplanen er det ikkje høve til å splitte opp landbruks, natur og friluftsområde på same måte som i reguleringsplan. Det er derimot høve til å lage ei tematisk underoppdeling på plankartet som viser område med viktige verdier for kvart av tema. Ut i frå tematisk utgreiing av LNF-områda er følgjande lagt til grunn:

Viktige produksjonsareal for landbruket (L)

Dette er dei viktigaste produksjonsareala til jordbruksføremål. Areal er samanhengande og av ein viss storleik. Dette gjev grunnlag for ordinær jordbruksdrift for bruka med desse areala. I desse områda skal det vere streng haldning til annan arealbruk og bygging utover stadbunden næring. Følgjande areal er teikna inn på temakart for LNF-område og plankart (underinndeling):

- | | |
|---------------|-------------------|
| ✓ Lånefjorden | ✓ Sværen |
| ✓ Ese | ✓ Vetlefjorddalen |

Viktige naturområde (verneverdier) (N)

Er område med viktige naturkvalitetar. Dette kan vere store landskapskvalitetar eller naturområde med særskilde biologiske kvalitetar. Følgjande område er lagt inn på temakart:

- ✓ Esefjorden med fjellområda kring (landskap)

For område med biologiske kvalitetar vert vist til kartlegging av biologisk mangfald i Balestrand kommune, rapport frå Miljøfagleg utredning AS 23.01.2003. Jostedalen Nasjonalpark og naturreservat på Vetlefjordøyra er bandlagt område etter PBL § 20.4 4 ledd.

Viktige friluftsområde (F)

Deler av LNF-området er viktige friluftsområde. Verdi og funksjon av desse områda skal vektleggast ved bruk og eventuell endra bruk av desse areala, t.d ved bygging av fritidsbustader. Sambruk i høve til landbruk eller naturverdier er oftast uproblematisk. Ein gjer merksam på at område med parkliknande opparbeiding eller som har spesielt store kvalitetar er lagt ut som "friområde" i planen. Denne vurderinga er samordna med grunnlaget i Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet for Balestrand kommune 2008-2011. Følgjande areal er teikna inn som friluftsområde på temakartet og som underinndeling på plankartet:

- ✓ Kongsnes (strandsone)
- ✓ Røyrvikneset (strandsone)
- ✓ Nessane (strandsone)
- ✓ Nessadalsvatnet
- ✓ Breistølen og Hesjedalen
- ✓ Norddalen
- ✓ Tussvik, gamlevegen (strandsone)
- ✓ Haukedalsneset (strandsone)
- ✓ Hasleviki (strandsone)
- ✓ Dananeset (strandsone)
- ✓ Målsnes (strandsone)
- ✓ Målsnes, Hakkespettskogen.
- ✓ Saurdal
- ✓ Hestviknes (strandsone)
- ✓ Balestrand tettstad, skog og fjellområda
- ✓ Esebotn (strandsone)
- ✓ Dragsvik, Tjugatoten
- ✓ Vetlefjorddalen med Kulturminneløypa på Meel og Trolløyane



Leirplass ved Ja-steinen i naturleike området oppom Sagatun skule

3. Område for råstoffutvinning (§20-4, 3)

Det er sett av område til råstoffutvinning på Dale. Det er to sand og grustak og er i aktiv drift. Planen sikrar eksisterande sand og grustak, og set av areal til framtidig utviding.

4. Andre områder som er bandlagt (§20-4, 4)

Naturvernområde (Verna etter naturvernlova)

Jostedalsbreen nasjonalpark og Vetelefjordøyra naturreservat er lagt inn som eksisterande bandlagde område .

Kulturvernområde

Alle fornminne som er freda etter kulturminneloven er lagt inn på plankartet. Grunnlag er rapport frå universitet i Bergen om registrerte automatisk freda kulturminne i Balestrand kommune (1977/1998), samt økonomisk kartverk som har markert desse registreringane i på sitt kartverk. Det er utarbeida eit eige temakart som knyter saman kart og data i rapporten.

Plan og bygningsloven

Følgjande område er lagt inn:

Klausuleringssoner til Balestrand vassverk

Balestrand vassverk i Esebotn i samsvar med vedtekne klausuleringsbestemmingar.

Friområde – idrettsanlegg Trolløyane

Det er i tillegg lagt inn eit nytt friområde – idrettsanlegg i Trolløyane i Vetelefjorden med føremål å legge til rette for motorsportbane. Anlegget skal samordnast med skiløype i tilgrensande LNF-område mellom anna med sesongmessig drift (ikkje drift om vinter/skisesong). Det vert sett krav om reguleringsplan for området.

Vassdrag

Følgjande område er verna mot vasskraftutbygging i Verneplan for vassdrag:

Gaularvassdraget
Tenndalsvassdraget

5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§20-4, 5)

Område i sjø knytt til friområde, badeplassar

Det er sett av sjøområde for å ivareta og sikre bruken av friområde og badeplassar på følgjande stader

Bolstad, Hellevik, Kvamsøy friområde, Balestrand tettstad, Gamleheimsfjora, Sjøtunsfjora, Hittunsfjora, Esefjorden, Veganeset, Langasva og Stølsberg

Område til oppdrett

Det er sett av sjøområde som kan egne seg for oppdrett av skjel og på følgjande stader

- Mellom Koldingsnes og Eitreneset
- Lånefjorden
- Mellom Fureneset og Haslevika

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4, 6)

RV 55

Det er sett av naudsynt areal til rassikring av RV 55 i eksisterande trase. Gangveg langs riksvegen mellom Fjærestad og Skåsheimselva.

Kap 3. Planprosess og plandokument

3.1 Planprosess

Arbeidet med kommuneplanen, arealdelen var først sett i gang i april 2005. Det var då utarbeidd eit planprogram, gjennomført folkemøte, motteke innspel frå lokale interesser, samt at arbeidet med faglege temautgreiingar var sett i gang. Det vart vanskeleg å halde framdrift i dette arbeidet av fleire grunnar.

Det vart difor avgjort å setje planarbeidet formelt i gang på nytt i februar 2008, då i saman med arbeidet for kommuneplanen, langsiktige mål og retningslinjer. Planprogrammet var justert noko og endeleg vedteke i 27.08.2008. Planarbeidet som har vore gjennomført fram til ferdigstilte temautgreiingar, konsekvensvurderingar og eit utkast til ny kommuneplan, arealdel, bygger på tidlegare fagutgreiingar og tidlegare innspel følgjer saka. Meir detaljert har arbeidet følgd følgjande prosess:

Aktivitet	Tid	Ansvar	Merknader
Første runde			
Vedtak av planprogram - arealdelen	13.04.2005	Formannskapet	
Kunngjering av oppstart og folkemøte	31.03.2005	Rådmannen	
Folkemøte Vettefjorden	04.04.2005	Formannskapet	
Folkemøte Balestrand sentrum	05.04.2005	Formannskapet	
Folkemøte Nessane	06.04.2005	Formannskapet	
Temautgreiingar sett i gang	Sommar 2005	Rådmannen	
Innspel - 22 skriftlege innspel (følgjer saka vidare)	2005-2007	Rådmannen	Er vurderte og følger saka vidare
Andre runde			
Sak - vedtak om igangsetting av planarbeid for både kommuneplanen langsiktige mål og retningslinjer og kommuneplanen - arealdelen	13.02.2008	Formannskapet	
Kunngjering av oppstart og folkemøte	19.02.2008	Rådmannen	
Sak - handsaming av utkast til planprogram (revidert i høve planprogrammet i 2005 og der også kommuneplan, langsiktige mål og retningslinjer er med)	26.03.2008	Utval for plan og utvikling	
Sak - handsaming av utkast til planprogram	27.03.2008	Formannskapet	
Folkemøte Vettefjorden	08.04.2008	Formannskapet	
Folkemøte Nessane	09.04.2008	Formannskapet	
Folkemøte Balestrand sentrum	10.04.2008	Formannskapet	
Sak - drøfting av plangrunnlag	18.04.2008	Formannskapet	
Sak - drøfting av plangrunnlag	14.05.2008	Utval for plan og utvikling	
Sak - drøfting av plangrunnlag	15.05.2008	Formannskapet	
Planprogram til høyring	16.05.2008	Rådmannen	
Sak - drøfting av plangrunnlag	10.06.2008	Utval for oppvekst og omsorg	
Møte i Planforum	11.06.2008	Rådmannen	
Sak - drøfting av plangrunnlag	20.06.2008	Formannskapet	
Mottek 6 innspel i samband med planprogrammet	- 22.07.2008		
Sak - vedtak av planprogram	27.08.2008	Formannskapet	
Mottek 8 nye innspel vedk. arealdelen	2008 – 03.2009		Følgjer saka
Ferdigstilling av plandokument og konsekvensutgreiingar	25.03.2009	Rådmannen	
Sak – utlegging av planframlegg til offentleg ettersyn, utsending på høyring.	02.04.2009	Formannskapet	
Høyring, offentleg ettersyn	10.04.2009 - 01.06.2009		
Sak – gjennomgang og drøfting av innkomne merknader	25.08.2009	Formannskapet	
Dialogmøte mellom kommunen, Sogn og Fjordane Fylkeskommune, Fylkesmannen miljøvern- og landbruksavdelinga og Fylkesmannen landbruksavdelinga	15.09.2009	Ordførar	
Vedtak om justering av planen og ny utlegging til offentleg ettersyn.	03.12.2009	Formannskapet	
2. gongs off. ettersyn/høyring	04.12.2009 – 29.01.2010	Rådmannen	
Dialogmøte mellom kommunen, Sogn og Fjordane Fylkeskommune, NVE	16.03.2010		
Framlegg til vedtak av kommuneplanen ..	18.03.2010	Formannskapet	
Vedtak av kommuneplanen 2009-2020	25.03.2010	Kommunestyret	

3.2 Plandokument

Plandokumenta for kommuneplanen er

- | | |
|--|------------|
| 1. Kommuneplan – arealdel, tekstdokument | 25.03.2010 |
| 2. Kommuneplanen – arealdel, plankart | 25.03.2010 |

Tematiske utgreiingar

Følgjande tematiske utgreiingar er lagt til grunn for utarbeiding av planen. Desse vil i tillegg til moent som er teke inn i dei juridisk bindande føresegene, gje retningslinjer for arealbruken i kommunen. Alle desse dokument er vedlegg til planen.

Tematisk utgreiing	Type utgreiing	Dato
Konsekvensvurdering av nye potensielle utbyggingsområde	Lokal utgreiing	04.02.2009
Strandsoneanalyse for Balestrand kommune	Lokal utgreiing	25.11.2008
Vurdering av LNF-områda i Balestrand kommune	Lokal utgreiing	25.11.2008
Vurdering av gode buområde i Balestrand kommune	Lokal utgreiing	10.12.2008
Vurdering av bustadområde i sentrum	Lokal utgreiing	10.10.2009
Risiko og sårbarhetsanalyse knytt til arealdelen Skred, flaum og høg vasstand.	Lokal utgreiing	23.01. 2009
Delrapport ROS-analyse; Rasvurderingar av potensielle utbyggingsområde i samband med kommuneplanen Med temakart for rasområde.	Lokal utgreiing	25.03.2010
Temakart for Freda kulturminne i Balestrand kommune	Eksisterande registreringar	25.03.2009
Temakart inngrepsfrie soner	Eksisterande registreringar	25.03.2009
Biologisk mangfald i Balestrand kommune, miljøfaglig Utredning, rapport 2003	Eksisterande registreringar	23.01.2003
Naturbasen på internett (http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn)	Eksisterande registreringar	
EDNA-registeret	Eksisterande registreringar	
FRIDA -registeret	Eksisterande registreringar	
Fylkesplan for arealbruk	Eksisterande registreringar	
Kulturlandskap og kulturlandskapstypar i Balestrand kommune.	Eksisterande registreringar	
Miljøstatus på internett (http://miljostatus.no/sognogfjordane)	Eksisterande registreringar	
Fylkesatlas (http://fylkesatlas.no)	Eksisterande registreringar	

Kap. 4 Juridisk verknad av planen

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit overordna styringsdokument for arealbruken i kommunen. Delar av arealdelen er juridisk bindande, medan delar er retningsgjevande og gjev føringar for løysingar og sakshandsaming.

4.1 Om verknad av plankart, føresegner og retningslinjer

Plankart og føresegner er juridisk bindande

I arealdelen av kommuneplane er det *plankart* og *føresegner* i tekstdokumentet juridisk bindande. Dette betyr at planen på desse punkta har ein direkte rettsleg verknad som ei forlenging av plan og bygningslova. Dette gjev bindande rammer for arealbruken som både eigar/tiltakshavar og kommunen som lokal plan og byggesaksstyremakt må halde seg til. På same måte må også andre styremakter som fylkeskommune, Fylkesmann, Statens Vegvesen m.v halde seg til desse rammene.

Arealbruk vist på plankartet er gjeve med heimel i Plan og bygningslova § 20-4 første ledd. Føresegnene i dette plandokumentet er gjeve med direkte heimel i Plan og bygningslova § 20-4 andre ledd. For å gjere føresegnene tydelege er desse markerte med ramme og gjeve ein grøn bakgrunnsfarge.

Retningslinjer og annan tekst

Retningslinjene er som det går fram av namnet retningsgjevande. Desse skal gje føringar for kva som skal leggjast vekt på i vidare sakshandsaming.

På same måte vill annan tekst som forklarar bakgrunn for planen kunne gje føringar for korleis planen skal forståast. Også dei tematiske utgreiingane vil gje faglege innputt og vere retningsgjevande ved handsaming av detaljerte planar eller til handsaming av einskildsaker.

4.2 Forhold til reguleringsplanar

Reguleringsplanar er sjølvstendige planar med rettsleg verknad som på line med kommuneplanen sin arealdel. For dei reguleringsplanane som framleis skal gjelde, vil arealdelen av kommuneplanen ikkje gjelde eller ha juridisk verknad. Desse planane er opplista nedanfor, og på plankartet er desse områda gjeve ein eigen skravur.

Kommuneplanen kan likevel gripe inn i gjeldande reguleringsplanar på to måtar;

- Ein del av reguleringsplanen vert oppheva og kommuneplanen gjeld framfor denne på det oppheva området. Dette vil då gå fram av opplistinga under, og området vil ikkje vere skravert på plankartet.
- Det er gjeve retningslinjer til eit område med gjeldande reguleringsplan. Slike retningslinjer vil då berre vere førande ved framtidig rullering av reguleringsplanen. Desse retningslinjene sett opp som siste punkt i "*Kap 5 Føresegner og retningslinjer*".

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Område	Plannamn	Vedtak	Planen gjeld delvis/ Reningsliner v/rulling
Reguleringsplan			
Fjordane – Sentrum	Breiskreda	05.05.2002	
	Grønlund gbnr. 26/4	29.04.1999	
	Bustadfelt på Grønlund	14.06.2001	
	Farnes	14.03.2007	
	Veganeset miljøstasjon	20.06.2007	
	Veganeset	15.02.1990	Gjeld delvis
	Bustadfelt i Lundsviki	14.09.2004	
	Lunde Bustadfelt	27.02.1996	
	Tjugum Kyrkje	29.08.1991	
Sentrum	Hamnen-Storesva	26.02.1976	
	Strandområde sentrum	28.04.1994	
	Balestrand sentrum	09.07.1987	
	Balestrand sentrum – Holmamyrane	10.09.1997	Retningsline
	Holmamyrane næringsområde	14.02.2008	
	Holmamyrane aust	17.12.1997	Retningsline
	Område Midtnes pensjonat	07.05.1976	Gjeld delvis
	Skule og idrettsområde på Kreklingen	04.03.1981	
	Bustadfelt Kreklingen	14.05.1985	Gjeld delvis
	Reguleringsplan Bala	21.12.1995	
	Hittun	07.12.1994	
	Sjøthun	18.02.1993	Gjeld delvis
	Fjærestad-Sjøthun	05.03.1998	
	Fjærestad	11.06.1975	
	Brattland-Øvre Sande	09.11.1981	Gjeld delvis
	Sogn Fruktpark	24.06.1999	Gjeld delvis
	Del av Skaasheim	27.04.1995	
	Askelund-Sjøthun	17.11.1977	Retningsline
Sentrum – Lånefjorden	Hyttefelt på Målsnes	14.09.2004	
	Kvamsøy, rasteplass og friområde	18.09.1992	
	Sagen	02.12.1993	
	Lindane steinbrot	17.10.2002	
	Gjerde	28.06.1990	Gjeld delvis
	Bustadfelt på gbnr. 82/17	21.03.2001	
	3 tomter gbnr. 81/3	19.11.1997	
	Hellevik	22.05.2007	
	Bolstad	22.05.2007	
	Krysset RV55-Koldingsnesvegen	22.05.2007	
Utbyggingsplanar			
	Småbåthamna og parken i Balestr.	12.05.1999	

Kap. 5 Føresegner og retningslinjer

Generelt

Føresegnene er gjeve med heimel i plan og bygningslova § 20-4 andre ledd. Føresegnene er knytt til eit konkret planområde eller ei samla gruppe planområde med same arealbruksføremål. Det er i tillegg gjeve retningslinjer for vidare plan og/eller byggesakshandsaming til områda/gruppe av planområde.

For at det skal vere eintydig kva område føresegner og retningslinjer gjeld for, er det sett inn ei kartskisse direkte frå plankartet samt ein kort omtale av planområdet. Områda er i tillegg gjeve namn og ikkje nummer for at det skal vere enkelt å endre planen i samband med handsaming eller i ettertid ved rullering.

5.1 Byggeområde (§ 20-4,1)

Felles

Føresegner

Byggegrense til vassdrag

Det er ei generell byggegrense på 50 meter til vassdrag.

Plankrav i sentrumsområdet

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for alle nye tiltak i strandsone i sentrumsområdet slik det er merkt på plankartet. For alle byggeområde i sentrum kan det føresett at området inngår i reguleringsplan etablerast murar, kaier og mindre moloar for å få ein god terrengmessig avslutning mot sjø, samt sikre tilkomst til sjø og at det vert teke omsyn til eksisterande kulturmiljø og kulturminne i sjø.

Det er vidare krav om reguleringsplan (detaljregulering) for alle større tiltak i sentrumsområdet slik det er merkt på plankartet. Med større tiltak er meint oppføring av nybygg som krev løyve etter plan og bygningsloven § 20-1.

Plankrav for område som er potensielt utsette for skred

Det er plankrav til alle uregulerte byggeområde som er potensielt utsette for skred, jf aktsemdkarta.

Krav om rasvurdering

Det er krav om rasvurdering til alle plan- og byggesaker om dokumentasjon på tryggleik i, jf PBL §68 og TEK §7-32, i område som vert omfatta av temakart aktsemdkart skredfare, jf aktsemdkart på www.skrednett.no (steinsprang, stein- og snøskred) , der det ikkje er avklart som rassikkert i "Delrapport ROS-analyse, Rasfarevurdering av potensielle utbyggingsområde i samband med kommuneplanen, arealdelen 21.01.2009" eller andre rasrapportar

Retningslinjer

Universell utforming

Alle nye bygg og anlegg bør så langt som råd ha universell utforming og tilgjenge for alle.

Sikring mot høg vasstand/springflod

Ny utbygging bør ikkje skje under 3,0 meter over middelasstand. Dette gjeld ikkje naust eller andre bygg og konstruksjonar som er tilpassa/ikkje tek skade av tidvis å kunne stå under vatn.

Sentrumsområdet

Det er avmerkt eit sentrumsområde på plankartet .. I dette området skal sentrumsfunksjonar prioriterast. Dette gjeld tilrettelegging av bustadutbygging, nærings og forretningsmessig verksemd, offentlege bygg og anlegg og eit veg og trafikksystem der med prioritering av trygge og gode løysingar for gang og sykkeltrafikk. Vidare utbygging skal bygge vidare på den særegne byggeskikken og utbyggingsmønsteret i sentrumsområdet. Det er aktuelt å utarbeide ei stadanalyse for heile sentrumsområdet;

"Forholdet til stadanalyser

Reguleringsplanar og byggjesakar bør så langt som mogeleg følgje opp stadanalyser som ligg føre innanfor det aktuelle området. Saman med planframlegg og byggesøknad bør val av arkitektursvar bli grunngeve - korleis dei ivaretek dei kvalitetar som stadanalyse legg vekt på som viktige for utforming av bygg og omgjevnader."

Plankrav i sentrumsområdet

Det kan stillast krav om reguleringsplan for andre tiltak som krev løyve etter plan og bygningsloven § 20-1 dersom tiltaket er avgjerande for ei samla utnytting av området eller er med på å gje området ein vesentleg endra karakter.

Byggeområde - bustader

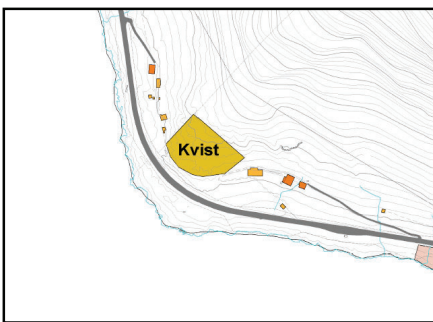
Generelle retningslinjer

Nye bygg tilknytt bustadområde skal bli ha god estetisk utforming og vere tilpassa eksisterande bygg i området, samt vert tilpassa landskap og terreng. For nye bygg i området nedom riksvegen i Balestrand tettstad (mellom Skåsheimselvi og Storasva) skal det takast særskild omsyn til kringliggjande byggeskikk.

Også uteareala som er ein viktig del av eit bustadanlegg skal bli gjeve ei god estetisk og funksjonell utforming med vekt på gode stader for opphald og lek. Nye bygg bør søkje energieffektive og klimavenlege løysingar. Tilkomstveggar og avkjørsler bør samordnast der det ligg til rette for det.

Einskilde område

Kvist, bustadområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Kvist mellom Lånefjorden og Nessane vest i Balestrand kommune. Storleik ca 5 da.

Føresegner

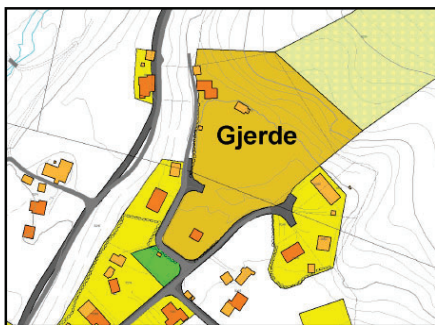
Innanfor området vert det tillate småhus med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige BYA=25. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Før utbygging kan skje skal det vere opparbeidd godkjent felles avkjørsle og tilkomstveg frå riksveg.

Retningslinjer

Tilkomstveg bør samordnast med ny felles tilkomstveg til eksisterande gardsbruk.

Gjerde, bustadområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Gjerde på Nessane. Storleik ca 12 da. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Gjerde som landbruksområde. Området ligg i tilknytning til eksisterande bustadområde og kan nytte eksisterande infrastruktur.

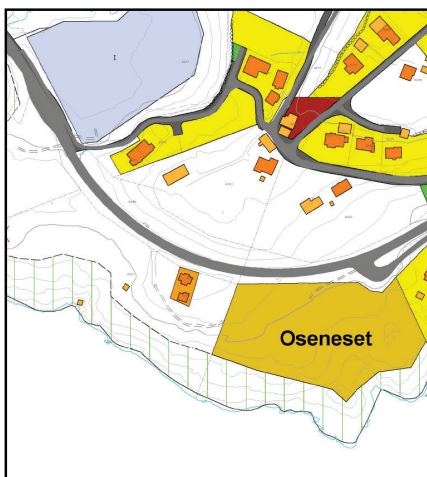
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal leggst til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke- eller tunløysingar. Steingjerda i området skal i størst mogeleg grad bli teke vare på.

Retningslinjer

Høgspintlina i området må takast omsyn til. Løysing med kabling skal vurderast.

Oseneset, bustadområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde nedom riksvegen på Nessane. Storleik ca 11 da.

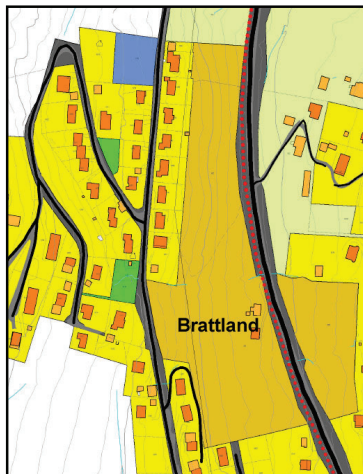
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal leggst til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar. Det skal leggst til rette for ferdsleveggar ned til friområdet ved sjøen, særskild mot neset mot aust rett nedom bustadområdet.

Retningslinjer

Avkjørsle skal vere frå vegen ned til industriområdet ved Nesseplast. Skal vurdere gangvegtilkomst i retning skuleområdet.

Brattland, bustadområde



Om planområdet

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde i fortsetting av Brattlandfeltet inn mot Sentrum. Storleik ca 32 da. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Brattland - Øvre Sande og kommuneplanen som landbruksområde/LNF-område.

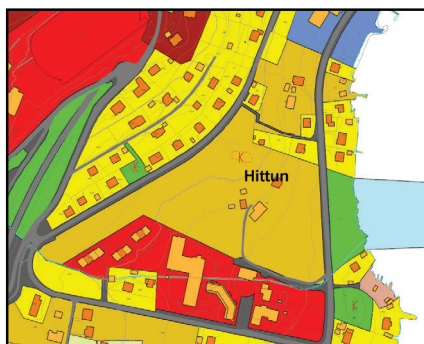
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Ved etablering av avkjøring til riksveg er det krav om tilrettelegging av gangveg langs riksvegen i retning av Balestrand sentrum før området vert teke i bruk. Det skal leggst til rette for utbygging av småhus som einbustader eller rekke/tunløysingar.

Retningslinjer

Avkjørsle bør vere direkte frå riksvegen nord i området. Det er samstundes krav om gangveg langs riksvegen fram til eksisterande gangveg på Fjærestad. Alternativ løysing er tilkomst frå Brattlandfeltet.

Hittun, bustadområde



Om planområdet

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde i mellom Kong Beles veg og Lærargata. Området har tidlegare inngått kommuneplanen som LNF-område, og dels i reguleringsplan for Område ved Midtnes pensjonat som jordbruksområde. Storleik ca 40 da. Område med høg bukvalitet.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Det skal takast omsyn til registrert kulturminne (gravrøys) ved lokalisering av bygg og anlegg. Det skal leggst til rette for utbygging av småhus som einbustader eller rekke- eller tunløysingar.

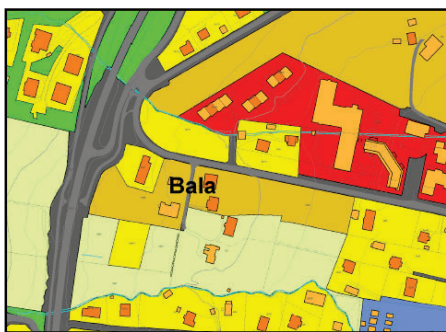
Retningslinjer

Avkjørsler kan vere både til Lærargata og Kong Beles veg. Ferdskorridorar bør etablerast der det er naturleg, t.d. i retning mot sentrum og skulen dersom det ikkje er ordinære vegar og avkjørsle her.

Det skal leggjast til rette for utbygging av småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar. Då dette er eit sentrumsnært område med god bukvalitet og god arrondering, bør det leggjast opp til tunløysingar med bygg med fleire bueiningar og større utnyttegrad enn i ordinære bustadfelt.

Ein skal forsøke å ivareta bygningsmiljøet kring tunet på Hittun ved detaljregulering og utbygging av området

Området skal sjåast i samanheng med friområde på nedsida av Kong Beles veg der det kan bli lagt opp til leike- og opphaldsareal. Friområde nedom vegen skal sjåast i samanheng med bustadområdet og skal kunne tilretteleggast som friområde i kombinasjon med småbåtanlegg m/molo. Reguleringsplan skal vise detaljert utforming.

Bala, bustadområde**Om planområdet**

Ligg innanfor definert sentrumsområde. Planområdet er eit nytt bustadområde langs med Balavegen. Området har tidlegare inngått i reguleringsplan for Bala som landbruksområde. Storleik ca 9 da.

Føresegner

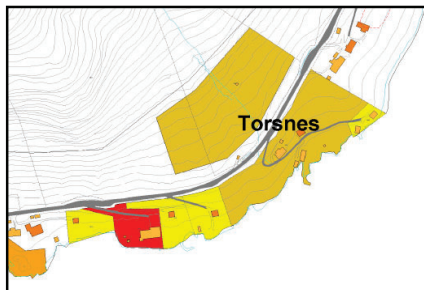
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering)

Innanfor området vert det tillate småhus som einebustader eller rekke/tunløysingar med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25. For kvart husvære det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Avkjørsler vert til kommunal veg.

Torsnes, bustadområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt bustadområde på Torsnes i mellom Sværefjorden og Vetlefjorden. Området oppom riksvegen har lege inne i kommuneplanen tidlegare som byggeområde bustader. Storleik ca 41 da.

Føresegner

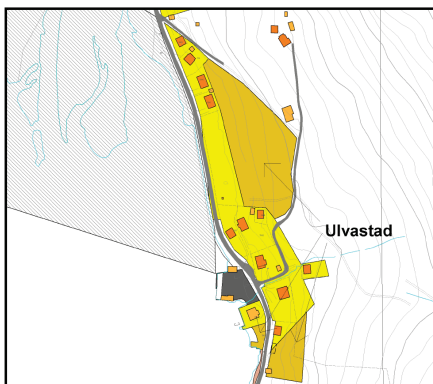
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Avkjørsler skal kombinerast med eller lokalisert nærast mogeleg avkjørsle til skulen. Alternativt skal det vere direkte gangveg/ferdsleveg til skulen. Området kan regulerast og byggast ut etappevis. Det skal leggjast til rette for utbygging av småhus som einestader eller rekke- eller tunløysingar.

Retningslinjer

Reguleringsplan skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg.

Ulvastad, bustadområde



Om planområdet

Planområdet er eit delvis nytt bustadområde på Ulvastad i Vetlefjorden. Delar av unytta område i nord har lege inne i kommuneplanen tidlegare. Storleik ca 12 da.

Føresegner

Innanfor området vert det tillate småhus som einestader eller rekke/tunløysingar med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25. For kvart husvære det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

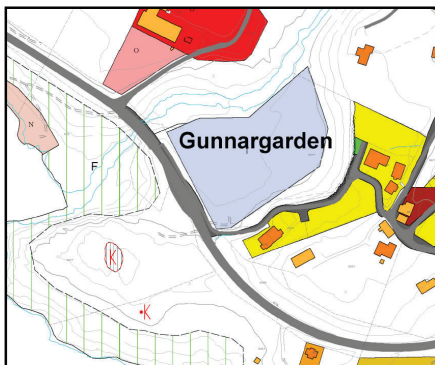
Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av kanal/ledevoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

Retningslinjer

Avkjørsler vert til kommunal veg.

Byggeområde – erverv

Gunnargarden, næringsområde (industri)



Om planområdet

Planområdet ligg på Nessane aust for riksvegbrua. Er eit nytt område for næring. Storleik ca 10 da.

Føresegner

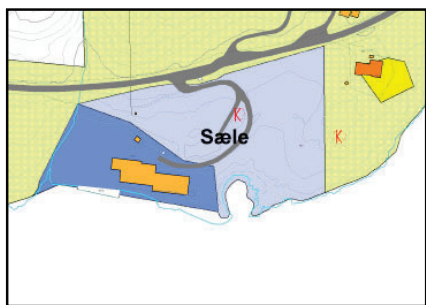
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan byggast ut må området vurderast med omsyn på flaumfare frå elva i samsvar med delrapport til konsekvensutgreiingane "Rasvurdering av potensielle utbyggingsområde"

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, opparbeiding av området, utforming av bygg og type verksemdar.

Sæle, næringsområde (erverv)



Om planområdet

Planområdet ligg i tilknytning til Sæle sag på Sæle og er ein utviding av dette arealet. Storleik ca 19 da.

Føresegner

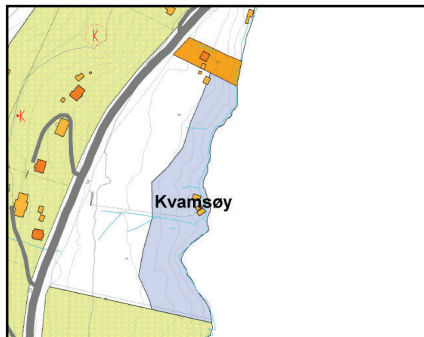
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise detaljert bruk av areala, opparbeiding av området med interne vegar, utforming av bygg og type verksemdar (industri/lager, forretning, utleige).

Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle. Kulturminne skal takast vare på.

Kvamsøy, utleiehytter (forretning)



Om planområdet

Planområdet ligg på Kvamsøy ved garden Kvamme. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 12 da.

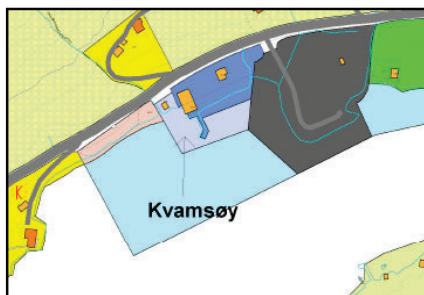
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området opp mot dyrkamarka og ikkje ned mot og på svaberga. Det skal opparbeidast felles tilkomstveg ned til naustområdet. Naustområdet skal vere allment tilgjengeleg opphaldsareal. Naustområdet kan setjast i stand og det kan etablerast brygger og båtplassar i området.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle nord for området.

Kvamsøy, næringsområde (erverv)



Om planområdet

Planområdet ligg på Kvamsøy ved rasteplassen og Kvamsøy friområde. Er ein utviding av eksisterande næringsområde. Storleik ca 2,5 da.

Føresegner

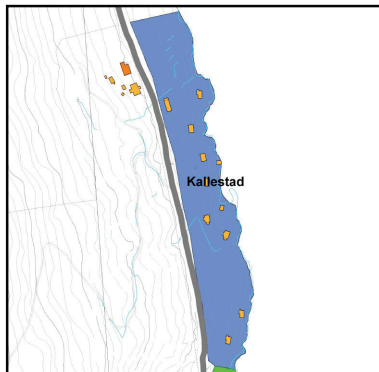
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg og type verksemd. Området kan fyllast ut i samsvar med planen, og avslutning mot sjø skal vere mur, plastring eller kai. Avkjørsle vert frå eksisterande felles avkjørsle til rasteplass, friområde og dette næringsområdet. Grensene for ervervsområdet kan om ein finn det naudsynt ved utarbeiding av reguleringsplan utvidast mot aust inn i den delen av trafikkområdet som i dag ikkje er utfyllt i sjø.

Utfyllande tekst

Eksisterande bruk er sagbruksverksemd. For framtidig bruk kan næringsverksemd knytt opp til småbåthamn, service, utleie vere aktuell bruk av området.

Kallestad, utleiehytter (forretning)**Om planområdet**

Planområdet ligg på Kallestad, ca 1 km innanfor Målsneset. Er eit eksisterande område for utleiehytter. Storleik ca 36 da.

Føresegner

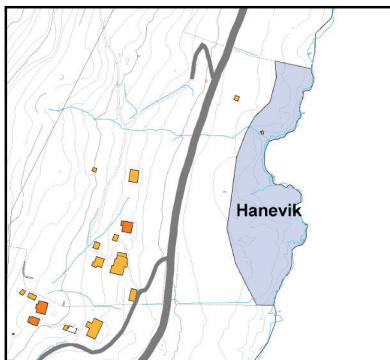
Området kan byggast ut med inntil 4 nye utleiehytter. Nye bygg/anlegg skal tilpassat eksisterande hytter samt tilpassast til terreng/landskap.

Retningslinjer

Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle til området.

Utfyllande tekst

Området er eit eksisterande hytteanlegg bygd ut gradvis over lengre tid. Hyttene er fint lagt til rette, og området har vore ein leveveg for eigaren i fleire tiår. Området har ikkje detaljplan. Då området i hovudsak er utbygd finn ein ikkje grunn til å krevje detaljplan, men opne for noko auka utnytting direkte ut i frå kommuneplanen

Hanevik, utleiehytter (forretning)**Om planområdet**

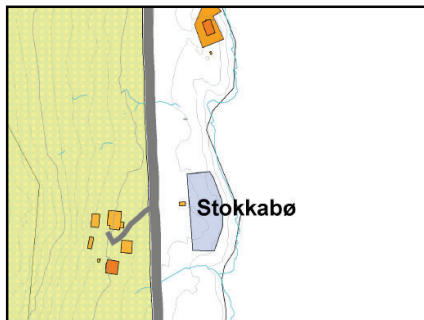
Planområdet ligg på Hanevik innom Kallestad. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 14 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området opp mot dyrkamarka og ikkje ned mot og på svaberga. Det kan opparbeidast felles tilkomstveg ned til stranda midt i området. Stranda og området kring denne skal vere allment opphaldsareal. Det kan etablerast brygger og båtplassar i området.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal ver utleiehytter/utleiegeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådelling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle aust for området.

Stokkabø, utleiehytter (forretning)**Om planområdet**

Planområdet ligg nedom riksvegen på Stokkabø. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 2 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare fradeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle nord for området.

Sjøtun, utleiebustader (forretning)**Om planområdet**

Planområdet ligg i Balestrand tettstad vis av vis Sjøtun Camping. Er eit nytt område for utleiebustader. Storleik ca 2 da.

Føresegner

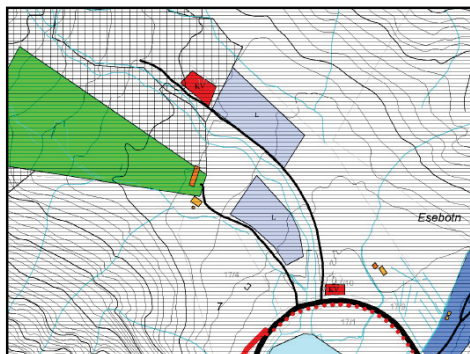
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Innanfor området vert det tillate hus med maksimal gesimshøgd 7 meter og mønehøgd 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 27 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=30. På kvar bueining det vere minimum 1 oppstillingsplassar for bil. Det skal leggjast stor vekt på utforming av bygg og uteareal slik at dette tek omsyn til bygningsmiljø og hagemiljø i området

Retningslinjer

Avkjørsle vert frå kommunal veg. Parkeringskrav kan løysast på tilgrensande areal. Området kan både nyttast til kortsiktig utleige som t.d. i samband med campingplassen eller meir langsiktig utleige og bruk som bustad.

Esebotn, lager



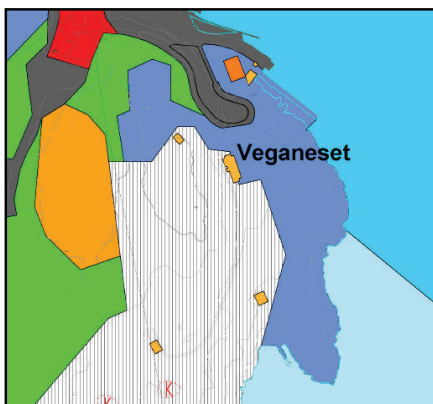
Om planområdet

Gjeld to område i Esebotn. Eit nytt område på nordaustsida av elva og eit på sørvestsida opp mot skytebana som er delvis i bruk i dag. Storleik ca 7 og 5 da.

Føresegner

Områda kan nyttast til lagring og mellomlagring av massar og naturleg hage- og treavfall. Området på nordaustsida av elva kan fyllast opp til nivå med vegen langs elva. Områda skal ha ein god avslutning mot sør/søraust med tilpynta skråning/vegetasjonsskjerm. Det er ikkje høve til å føre opp bygg i områda. Tilkomst skal vere frå eksisterande vegar, dvs. frå vegen på austsida av elva og frå vegen opp til skytebana.

Veganeset, utleiehytter (forretning)



Om planområdet

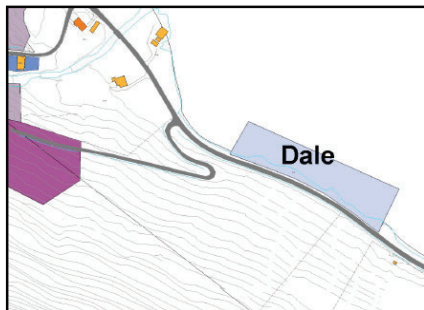
Planområdet ligg på austsida av Veganeset. Er i gjeldande reguleringsplan for Veganeset dels forretningsområde, campingplass og landbruk. Kommuneplanen vil etter vil etter vedtak gjelde framfor reguleringsplanen på dette området. Storleik ca 19 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, framføring av kjøre- og gangvegar og utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare fradeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande avkjørsle til området.

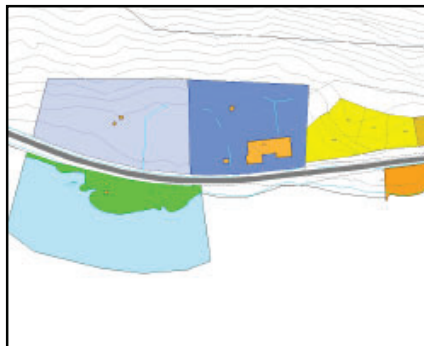
Dale, næringsområde/kai (lager)**Om planområdet**

Planområdet ligg på Dale nedom sandtaka. Er eit nytt område for næring. Storleik ca 9 da.

Føresegner

Området kan fyllast ut og byggast ut med kai og tilhørande areal for lager. Det kan tillatast reine lagerbygg på området.

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

Torsnes, næringsområde (industri)**Om planområdet**

Planområdet ligg på Torsnes i Sværefjorden. Området er ei utviding av eksisterande næringsområde for Fleksibo. Storleik ca 14 da.

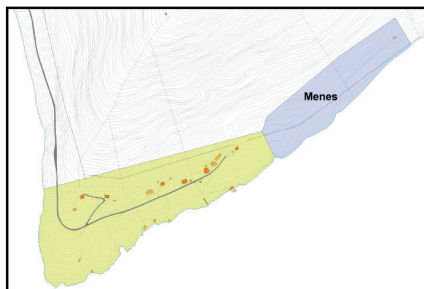
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, utforming av bygg, type verksemd, avkjørsle og ev. rassikringstiltak.

Menes utleiehytter (forretning)**Om planområdet**

Planområdet ligg på Menes. Er eit nytt område for utleiehytter. Storleik ca 61 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Lokalisering av hyttene skal vere i bakkant av området med minimumsavtand 30 meter til sjø. Det kan opparbeidast felles tilkomstveg ned sjø. Område ved sjø skal vere allment tilgjengeleg opphaldsareal. Det kan etablerast naust, brygger og båtplassar i området.

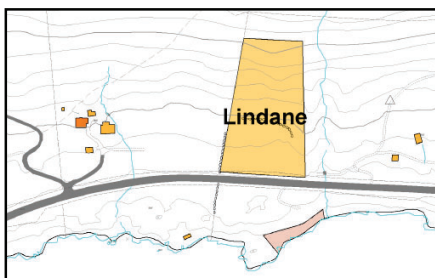
Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg. Type verksemd skal vere utleiehytter/utleieeiningar med tilhøyrande anlegg. Anlegget skal framstå som eit samla anlegg, der det ikkje vert lagt opp til seinare frådeling/oppdeling i private hytter. Avkjørsle vert frå eksisterande jordbruksavkjørsle i enden av fylkesvegen.

Byggeområde - fritidsbustader

Lindane, hytteområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt hytteområde på Lindane. Storleik ca 7 da.

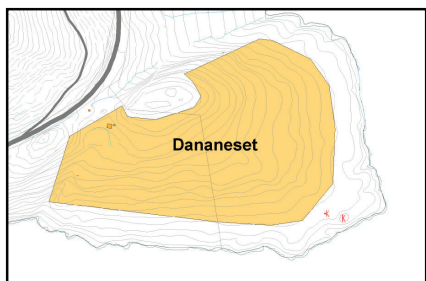
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg er i utgangspunktet tenkt plassert eksisterande jordbruksavkjørsle ca 50 m aust for området.

Dananeset, hytteområde



Om planområdet

Planområdet er eit nytt hytteområdet på Dananeset vest for Kvamsøy. Området er eit større samanhengande område som kan byggast ut etappevis. Planlagt veg i tilknyting til godkjent småkraftverk er tenkt nytta i samband med utnytting som hytteområde. Storleik ca 125 da.

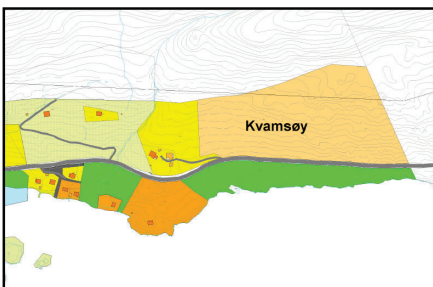
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Tilkomst for allmenta til friluftsområde i strandsone skal sikrast gjennom reguleringsplanen.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg vert frå eksisterande jordbruksavkjøring nordvest i området.

Kvamsøy, hytteområde



Om planområdet

Planområdet er eit del av eit område som var bustadområde i tidlegare kommuneplan. Området er eit større samanhengande område som eignar seg betre til fritidsbustader. Tilkomst er planlagt via kombinert gardsveg og skogsveg til Engum (vest for området, jf kartskissa. Storleik ca 40 da.

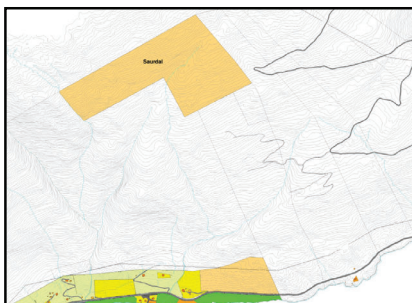
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering)..

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle riksveg vert frå eksisterande tilkomstveg til gardsbruk og skogsveg på Engum. Skogsvegen skal nyttast som tilkomstveg til hytteområdet.

Saurdal, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg i Saurdal med tilkomst frå Saurdalsvegen. Hytteområdet er planlagt knytt til skiområdet med ein eigen skiløypetrase. Storleik ca 330 da.

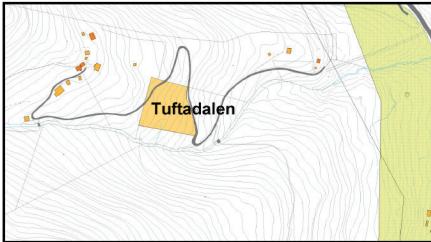
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle frå Saurdalsvegen. Det skal leggjast til rette for skiløypetrase frå øvre delar av feltet og austover til skiområdet i Saurdal. Denne traseen skal kunne vere lysløype.

Tuftadalen, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg opp langs vegen til Tuftadalen. Avkjøring frå Riksvegen ved Flesje i Saurdal med tilkomst frå Saurdalsvegen. Hytteområdet er planlagt knytt til skiområdet med ein eigen skiløypetrase. Storleik ca 8 da.

Føresegner

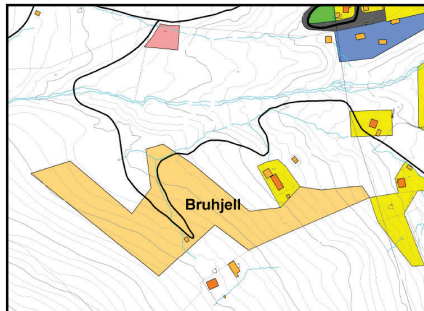
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om geoteknisk rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle vert frå Tuftadalsvegen.

Bruhjell, hytteområde



Om planområdet

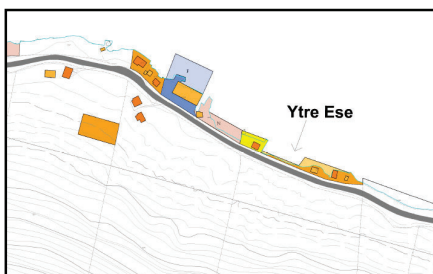
Planområdet oppom riksvegen på Bruhjell like sør for Balestrand tettstad. Storleik ca 25 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg

Ytre Ese, hytteområde



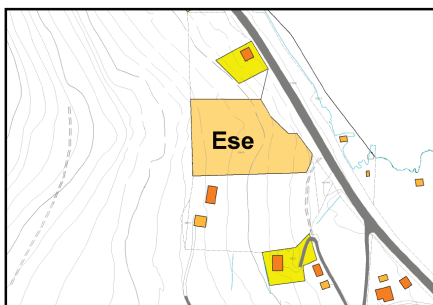
Om planområdet

Planområdet ligg nedom riksvegen på Ytre Ese like utom Ese Bygg. Er hytteområde/sjøareal i gjeldande kommunedelplan. Storleik ca 0,5 da.

Føresegner

Området kan byggast ut med inntil 1 ny hytte. Lokalisering om lag der løe står i dag. Området kan fyllast ut i line med utfylling for eksisterande nabotomt mot aust, og bli gjeve ei god avslutning med mur eller kai mot sjø. Avkjørsle/tilkomstveg skal samordnast med naboeigedom mot aust. Hytte skal ha maks BYA=100m², vert det tillate hus med maksimal gesimshøgde 5 meter og mønehøgde 7 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 27 grader, og møneretning skal vere normal eller parallell med riksvegen. Det skal vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil. Det kan vidare tilretteleggast for naust og båtplass i området mot vest. Det skal leggjast vekt på god utforming av bygg og uteareal.

Ese, hytteområde



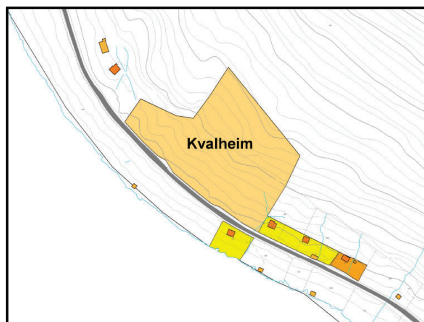
Om planområdet

Planområdet ligg oppom riksvegen i Ese. Er eit hytteområde som har lege inne i gjeldande plan, men som ikkje er utbygd. Storleik ca 6 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein *reguleringsplan (detaljregulering)*. Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.

Kvalheim, hytteområde



Om planområdet

Planområdet oppom riksvegen på Kvalheim på nordsida av Esefjorden. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 22 da.

Føresegner

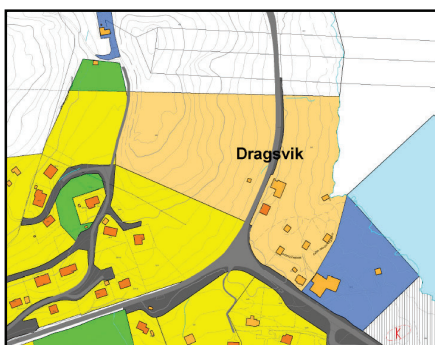
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg og eventuelle rassikringstiltak.

Dragsvik, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg på Dragsvik, på begge sider av riksvegen nord for rundkøyringa. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 39 da.

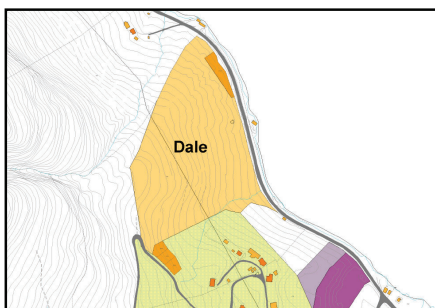
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg.

Dale, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg oppom riksvegen på Dale i Sværefjorden. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 65 da.

Føresegner

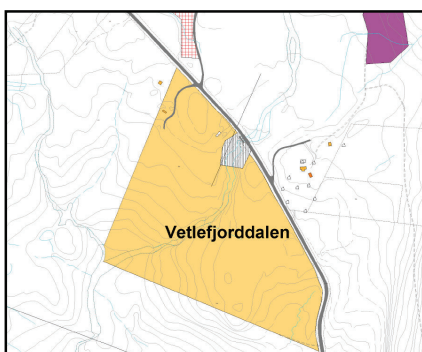
Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Før området kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av rasvoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

Retningslinjer

Utbyggingsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg. Avkjørsle et tenkt frå riksveg søraust i området.

Vetlefjorddalen, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg i Vetlefjorddalen like før oppstiging til Gaularfjell. Er eit nytt hytteområde. Storleik ca 106 da.

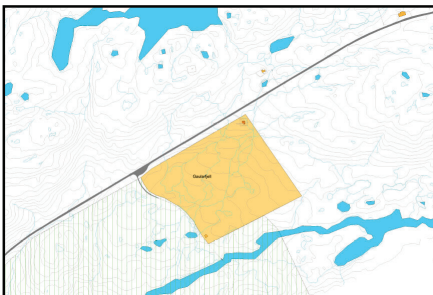
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnytingsgrader og utforming av bygg.

Gaularfjell, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg nedom riksvegen på Gaularfjell. Er eit nytt hytteområde. Vert lagt inn i staden for det store området på 167 da frå gjeldande kommuneplan. Storleik på dette nye ca 100 da.

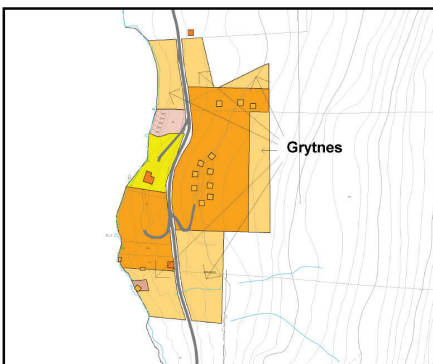
Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Området kan plangodkjennast og byggast ut etappevis.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg.

Grytnes, hytteområde



Om planområdet

Planområdet ligg på Grytnes på austsida av Vettefjorden. Er noko utviding av eksisterande hytteområde. Storleik ca 18 da.

Føresegner

Før området kan byggast ut må området gå inn i ein reguleringsplan (detaljregulering). Området kan plangodkjennast og byggast ut etappevis.

Før området lengst i sør kan bli teke i bruk som utbyggingsområde er det krav om godkjenning av plan og ferdigstilling av rasvoll, jf PBL §68 og TEK §7-32 og tråd i tråd med rammer sett i ROS analysen for området

Retningslinjer

Utbyggingsplanen skal vise avkjørsle/tilkomstveg, tomtedeling, krav til utnyttingsgrader og utforming av bygg. Det må takast omsyn til tilkomst til naustområdet ned mot sjøen.

Byggeområde - Naust (andre byggeområde)

Om planområda

Føresegnene og retningslinene gjeld for alle nye/framtidige naustområde i kommuneplanen.

- Lånefjorden, Bolstad
- Kvist
- Nessane, Naustviki
- Nessane, Osen
- Lindane
- Kvamsøy
- Sjøtun
- Ytre Ese
- Ese (2 område)
- Torsnes

Føresegner

Før det kan byggast naust må områda inngå i ein reguleringsplan (detaljregulering).

Nausta skal vere reine båtnaust. Det er ikkje høve å ta desse i bruk som hytter eller annan form for bueining. Nausta i eit område skal framstå som eit samla anlegg med god utforming, tilpassing til terreng/landskap og tilpassing til kulturminneverdiar i området.

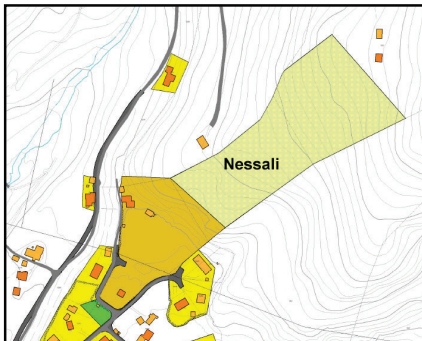
Retningslinjer

Utbyggingsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Nausta skal ha ein tradisjonell og enkel utforming. Er det naust i nærområdet frå før kan desse nyttast som utgangspunkt for utforming.

Det kan vere aktuelt med arkeologiske registreringar i område AB2 Naustviki, naustområde

5.2 LNF-område, med spreidd utbygging (§ 20-4,2)

Nessali, spreidd bygging



Om planområdet

Planområdet ligg på Nessane oppom Gjerde bustadfelt. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 61 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

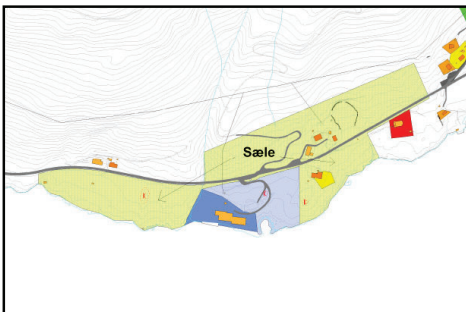
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m2. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m2.

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Sæle, spreidd bygging



Om planområdet

Planområdet ligg på Sæle i tilknyting til Sæle sag og nytt næringsområde. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 112 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø.

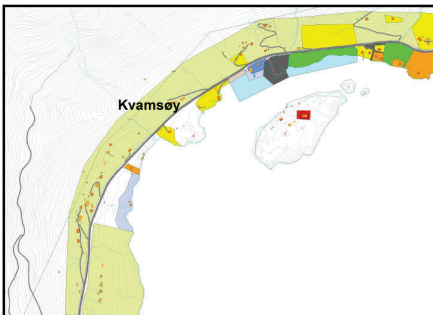
For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Bygging må ikkje komme i konflikt med registrerte kulturminne på området. Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller fradeling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Kvamsøy, spreidd bygging**Om planområdet**

Planområdet ligg på Kvamsøy og vil opne for å bygge innimellom den eksisterande bebyggelsen i grenda. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 360 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø.

For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

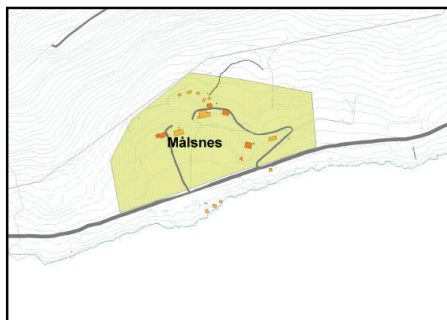
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Bygging må ikkje komme i konflikt med registrerte kulturminne på området.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Målsnes, spreidd bygging**Om planområdet**

Planområdet ligg på Målsnes. Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 94 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

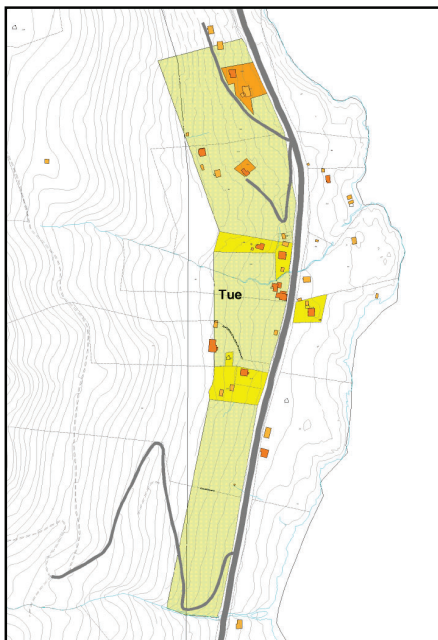
For bygging i LNF-områda gjeld generelt ei byggegrense på 50 meter til automatisk freda kulturminne. Dette er ein minimumsavstand og avstanden må i kvart tilfelle vurderast konkret av ansvarleg fagmyndigheit (Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga).

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Bygging må ikkje komme i konflikt med registrert kulturminne på området. Det er ein føresetnad at eksisterande avkjørsler vert nytta. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Tue, spreidd bygging



Om planområdet

Planområdet ligg på Tue . Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 70 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

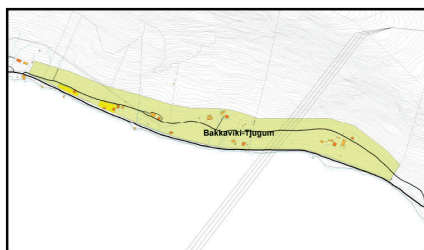
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m2. På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m2.

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller fradeling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Bakkaviki-Tjugum, spreidd bygging



Om planområdet

Planområdet ligg på nordsida av Esefjorden mellom Bakkaviki og Tjugum. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 162 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

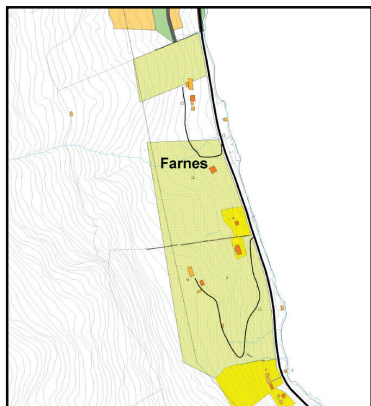
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Før det kan bli gjeve løyve til frådelling eller bygging av bustad eller fritidshus er det krav om rasvurdering som dokumentasjon på tryggleik, jf PBL §68 og TEK §7-32..

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Farnes, spreidd bygging**Om planområdet**

Planområdet ligg på Farnes mellom Dragsvik og Sværefjorden. Er eit eksisterande område frå tidlegare kommuneplan for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 122 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 bustader i området i planperioden.

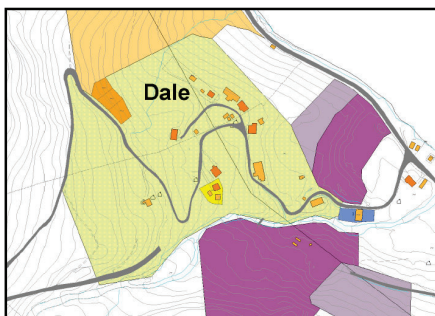
Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle. Dersom ny eller endra bruk av avkjøring er ein føresetnad, må dette takast opp og avklarast med Statens vegvesen før bygging eller frådelling til tomt kan bli gjennomført. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Dale, spreidd bygging



Om planområdet

Planområdet ligg på Dale i tiknytning til busetnaden i grenda. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 82 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

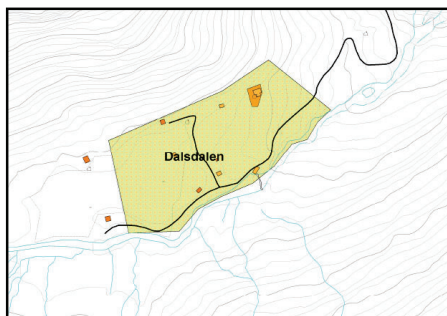
Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Det er ein føresetnad å nytte eksisterande tilkomst veg til Dale som avkjørsle frå riksveg. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Dalsdalen, spreidd hyttebygging



Om planområdet

Planområdet ligg oppe i Dalsdalen i tilknytning til eksisterande område med stolar/hytter. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 45 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 5 hytter i området i planperioden.

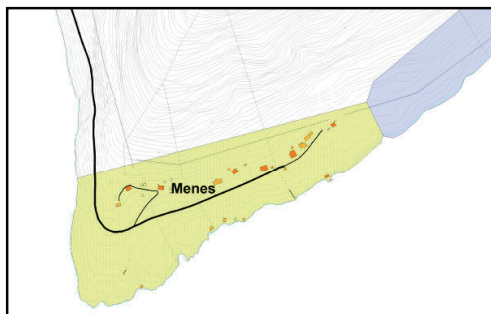
Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hytter samla.

Innanfor området vert det tillate hytter med maksimal gesimshøgde 3 meter og mønehøgde 5 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal må ikkje overstige %-BYA=25, eller BYA=100 m². Fargebruk skal vere dempa.

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Det er ein føresetnad å nytte eksisterande tilkomst veg til Dale som avkjørsle frå riksveg. Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Menes, spreidd bygging**Om planområdet**

Planområdet ligg på Menes mellom Vettefjorden og Fjærlandsfjorden. Er eit nytt område for spreidd bygging i LNF-område. Storleik ca 142 da.

Føresegner

Det kan byggast inntil 3 bustader i området i planperioden.

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) dersom det vert bygd meir enn to hus/hytter samla.

Lokalisering av bygg skal vere minst 30 meter frå sjø

Innanfor området vert det tillate småhus eller hytter med maksimal gesimshøgde 7 meter og mønehøgde 9 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel min 22 grader. Møneretning skal vere normal eller parallell med koteretning. Utbygd areal inklusive garasjar, veranda og liknande som inngår i "bebyggd areal (BYA)" etter NS 3940, må ikkje overstige BYA=220 m². På kvar tomt skal det vere minimum 2 oppstillingsplassar for bil, og minimum uteplass/leikeareal på 100 m².

Retningslinjer

Reguleringsplanane skal vise opparbeiding av området, plassering og utforming av bygg, tilkomst, parkering og ev. avkjørsle.

Ein skal unngå å bygge på dyrka og dyrkbar mark, særskild når areal inngår i eit produksjonsareal av noko storleik.

Bebyggd areal er det arealet som en bygning dekker av terrenget

5.3 Områder for råstoffutvinning (§ 20-4, 3)

Dale, sand og grustak



Om planområda

Gjeld to område på Dale. Gjeld utviding av eksisterande sand og grustak. Storleik på utvidingsområda er ca 4,5 og 10 da.

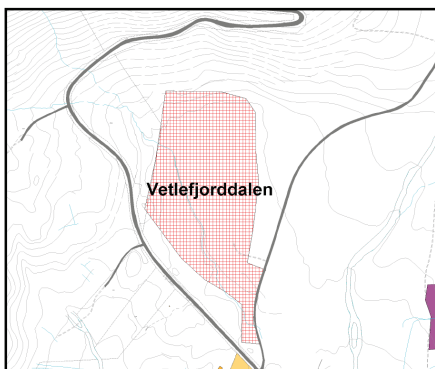


Føresegner

Det er krav om reguleringsplan ved vesentleg utviding av eksisterande sand og grustak og før planlagt nye område vert teke i bruk. Reguleringsplanen skal minimum vise uttak og utforming og bruk av terrenget etter uttak.

5.4 Bandlagde område (§ 20-4, 4)

Vetlefjorddalen, motorsport



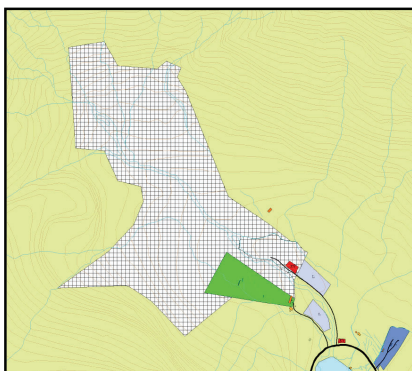
Om planområdet

Planområdet ligg i Vetlefjorddalen ved oppkjøringa til Gaularfjell. Er eit nytt område som er bandlagt til vidare regulering til motorsportformål. Storleik ca 62 da.

Retningslinjer

Det må utarbeidast ein reguleringsplan (detaljregulering) for området før det kan takast i bruk som permanent område for motorsport. Det må bli gjort eigne støyvurderingar som skal ligge til grunn for utforming av reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygg og anlegg og ha føresegnar som klargjer reglar og ev avgrensingar i bruken av området. Det skal takast særskild omsyn til skiområdet som ligg inntil det planlagde motorsportområdet, samt til planlagt hytteområde sør for motorsportområdet.

Esebotn, kalusuleringsområde til Balestrand vassverk.



Om planområdet

Planområdet ligg i Esebotn. Området startar med brønnane og vert avgrensa av nedslagsfeltet til desse opp i terrenget til ca kote 300 (sjå kart). Området er delt inn i sone 1 med storleik ca 20 da og sone 2 med storleik 410 da. .

Retningslinjer

Området skal sikre vassforsyninga til Balestrand vassverk. Området skal bli delt inn i sone 1 og 2. I følgje avtale vedteken av kommunestyret i sak skal det vere følgjande restriksjonar i desse sonene:

Sone 1

I dette området vil følgjande aktivitetar ikkje vere tillate:

- Oppføring av bygningar utom det som høyrer til vassverksanlegget
- Uttak av jord og lausmassar
- All bruk av plantevernmidlar i jord og skogbruk
- Spreiing og lagring av avløpsvatn, slam eller husdyrgjødsel
- Lagring og deponering av avfall
- Flatehogst og bruk av hogstmaskinar
- Motordrivne kjøretøy utanom rein nyttrafikk
- Lagring og fylling av oljeprodukt, drivstoff etc.

Eksisterande dyrka mark i sone 1 kan nyttast til grasproduksjon med bruk av normale mengder handelsgjødsel. Eventuell skogsdrift kan drivast som normalt basert på plukkhogst og med etablering og vedlikehald av nødvendige traktorveggar.

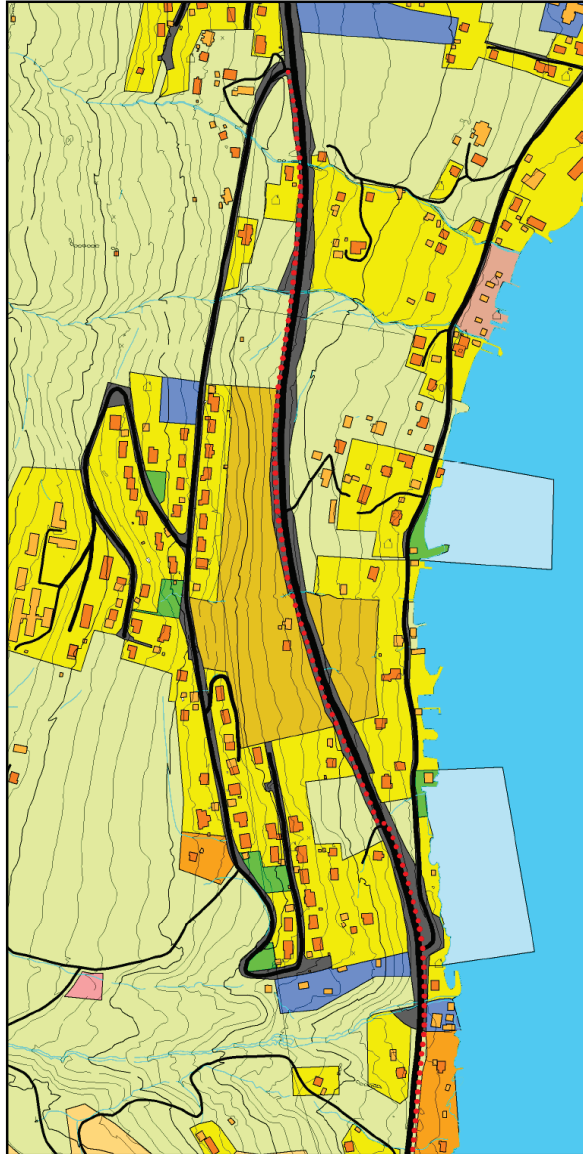
Sone 2

Restriksjonane i sone 2 vil vere dei same som i sone 1, men vassverkeigar står friare til å vurdere unntak frå reglane etter særskild søknad

Bandlegginga vert følgt opp med reguleringsplan.

5.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4, 6)

Gangveg langs RV 55 i Balestrand tettstad



Om planområdet

Planområdet ligg langs RV 55 i frå Fjærestad til utom Skåsheimselva. Ligg inne i tidlegare kommuneplan. Lengde ca 1200 m.

Føresegner

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for området før det kan takast i bruk som gangveg..

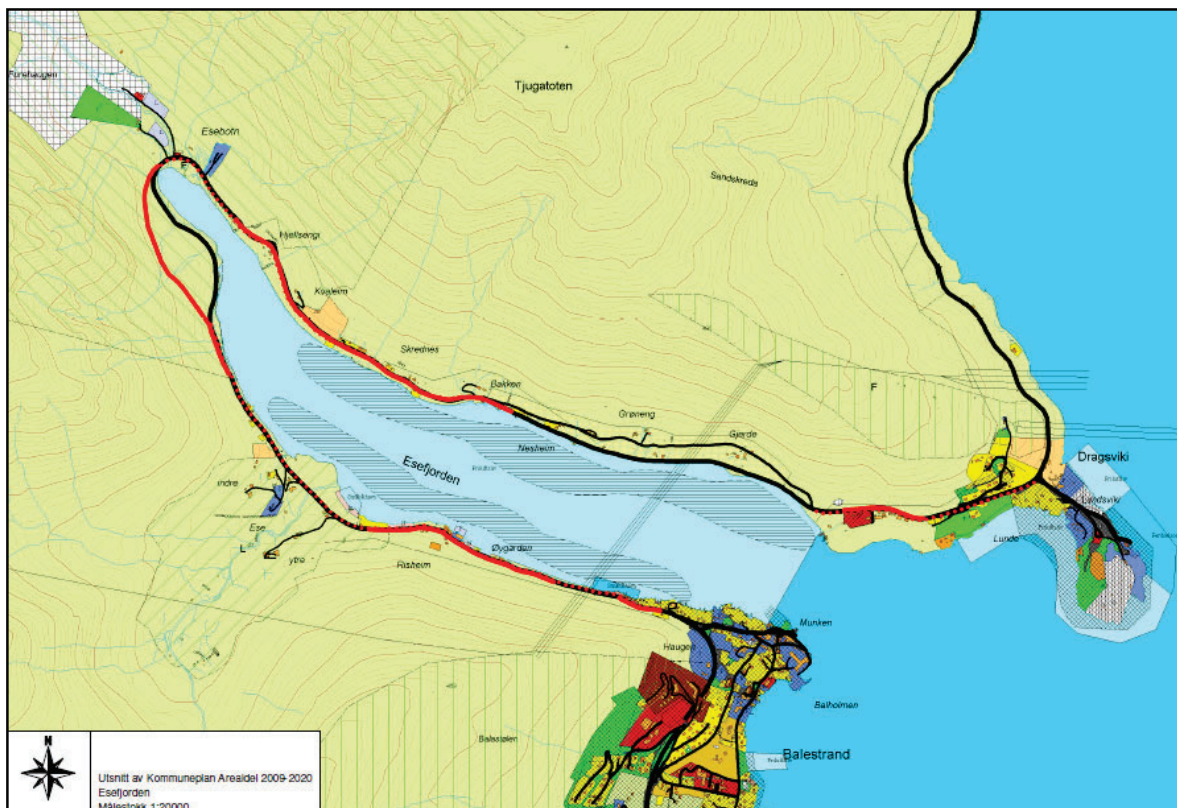
Retningslinjer

Reguleringsplanen skal vise plassering av gangvegen, eksakt kryssing av riksvegen samt forming av skråningar og murar mot terrenget utom gangvegen.

Utbetring og rassikring av RV 55 på strekninga Balestrand sentrum - Dragsvik

Om planområdet

Planområdet ligg langs RV 55 i frå Balestrand sentrum rundt Esefjorden og til Dragsvik. Planlagt vegtrase er i samsvar med traseen som har lege inne i gjeldande kommunedelplan for Esefjorden, og ligg i hovudsak langs eksisterande trase med små justeringar nokre stader for å få betre lineføring.



Føresegner

Det er krav om reguleringsplan (detaljregulering) for området før arbeid med utbygging/utbetring av RV 55 vert sett i gang. Reguleringsplanane kan utarbeidast og vedtakast etappevis i tråd med behovet for utbygging.

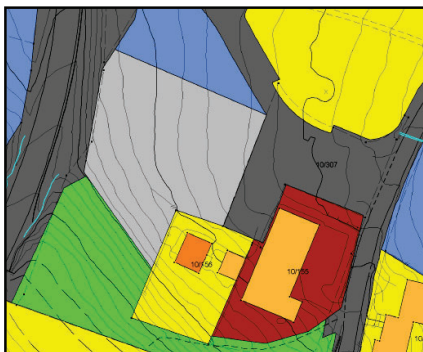
Retningslinjer

Reguleringsplanen skal som minimum vise plassering av vegen, gangveggar, samt forming av skrånningar og murar mot terrenget utom gangvegen.

5.6 Retningslinjer til gjeldende reguleringsplanar

Desse areala skal framleis bli styrt av reguleringsplanen. Retningslinjene som vert gjeve her er førande for framtidig reguleringsendring og har ikkje eigen juridisk verknad.

Reguleringsplan for Holmamyrane, aust – område for parkering



Om planområdet

Planområdet ligg mellom RV 55 og Balestrand bygdahus. Er forretningsområde i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 2 da.

Retningslinjer

Det kan vurderast areal til parkering på arealet oppom eksisterande parkeringsplass ved Balestrand bygdahus og opp til RV55. Arealet skal då løyse behovet for parkering av bussar knytt til turistverksemdar. Arealet bør i så fall vere privat parkeringsareal og ha tilkomst frå Lærargata (kommunal veg). Eksakt avgrensing av arealet må vurderast og det vil vere naturleg å justere planlagt offentlig veg inntil dette arealet.

Reguleringsplan for Balestrand sentrum – Holmamyrane – område for parkering

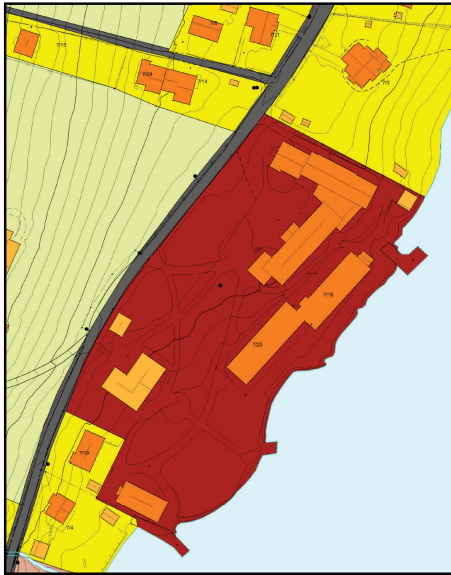


Om planområdet

Planområdet ligg ved nedkjøringa til Balestrand sentrum ved Gamle Essostasjonen. Er forretningsområde i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 2,5 da.

Retningslinjer

Det kan vurderast areal til parkering på arealet. Det kan vurderast kombinasjon med næringsføremål og/eller bustadføremål.

Reguleringsplan for Askelund – Sjøtun - område for bustadføremål**Om planområdet**

Planområdet ligg i Balestrand tettstad på nedsida av Villavegen og gjeld eigedomen for tidlegare Askelund folkehøgskule. Er allmennyttig område i gjeldande reguleringsplan. Storleik ca 13,5 da.

Retningslinjer

Det kan vurderast endring til bruk som bustadføremål eventuelt i kombinasjon med forretningsføremål. Dette er i samsvar med gjeldande bruk i dag. Futegarden bør vidare få eit vernestatus i samsvar med vern av bygget etter kulturminnelova.



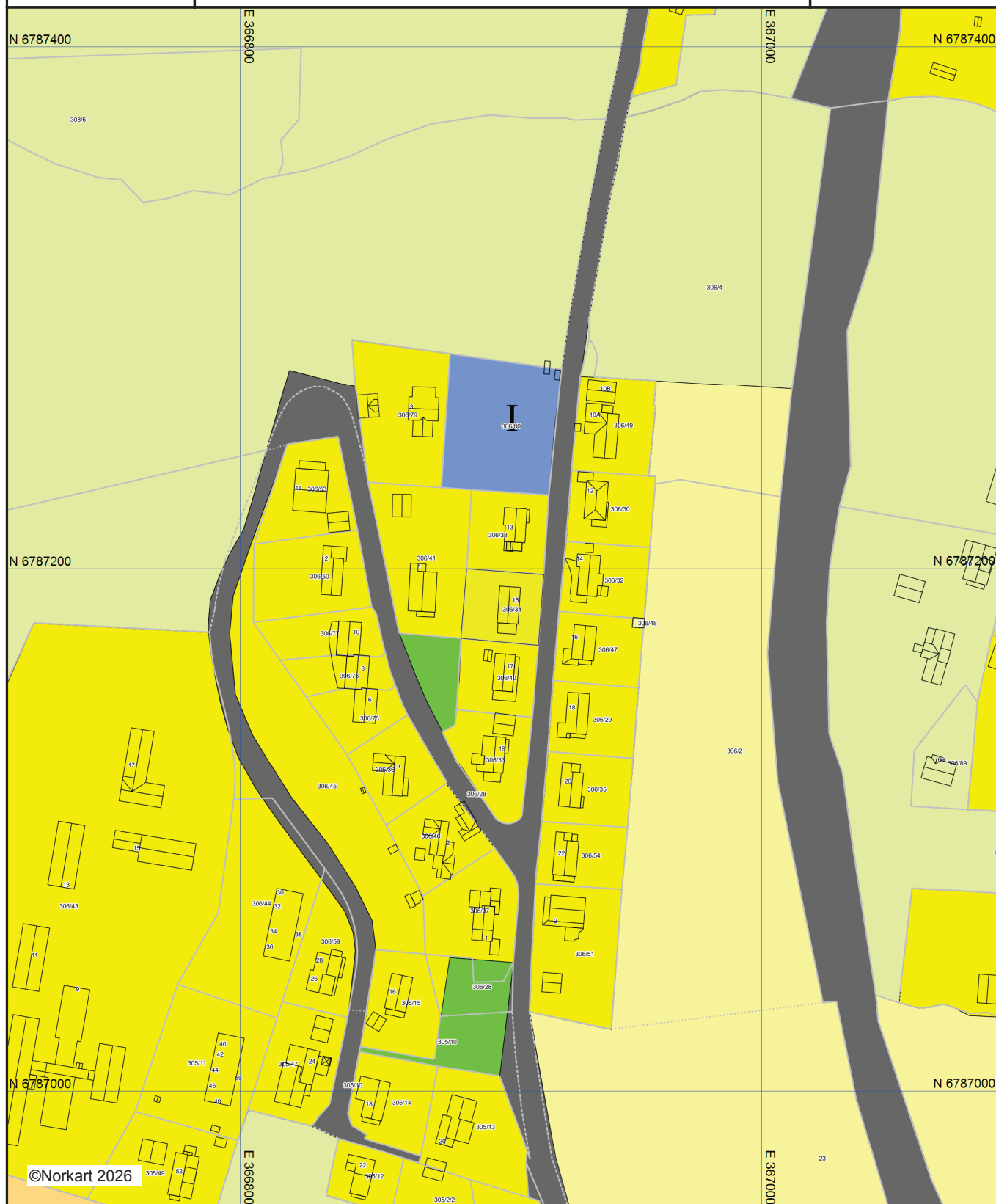
Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 306/34
Adresse: Fjærestadvegen 15
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Industri - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

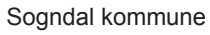
-  LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjonssystem

-  Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eigedom: 306/34
Adresse: Fjærestadvegen 15
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Topographic map of the Sandshagen area in Norway. The map shows contour lines, buildings, and roads. A red rectangle highlights a specific building labeled '15'. The map includes a legend for various road types and a scale bar indicating 20 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

Map Labels:

- Granitvegen
- Fjærestadvegen
- Sandshagen
- Dalestrandvegen
- 55

Scale: 20 m

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

Føreslått avsett til bustad (noverande) i framlegg til ny arealdel til kommuneplanen i Sogndal.
[arealplaner.no](#) | [KPL-2023-2033](#) > [Plandokumenter](#)



Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
27.01.2026

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sogndal kommune

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

Utskriftsdato:
27.01.2026

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

Ferdigattest/mellombels bruksløyve er ikkje å finne i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjærestadvegen 15, 6899 BALESTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 093,60 kr
Eiendomsskatt	8 780,00 kr
Feiing	670,00 kr
Vann	4 726,80 kr
Sum	17 270,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn 60 m2>x<110 m2	15%	1 Stk	2372.45	1/1	0 %	2 372,45 kr	0,00 kr
Vatn fastledd	15%	1 Abon.	2283.90	1/1	0 %	2 283,90 kr	0,00 kr
Avløp 60 m2x<110 m2	15%	1 Stk	1773.30	1/1	0 %	1 773,30 kr	0,00 kr
Avløp fastledd	15%	1 Abon.	2089.55	1/1	0 %	2 089,55 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn kvart 2.år	0%	1 Stk	790.00	1/1	0 %	790,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad (bustadverdi/FG Skatteetaten)	0%	2209200 Prom	4.00	1/1	0 %	8 837,00 kr	0,00 kr
					Sum	18 146,20 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 UTLIVERING 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.

Ambita

Infoland



Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640 Sogndal

Gnr 306

Bnr 34

Fnr

Snr

Adresse: Fjærestadvegen 15, Balestrand

Sist utført feiing: 30.04.2020

Sist utført tilsyn: 23.02.2016

Hyppigheit for feiing og tilsyn skal vurderast av feiar i det enkelte objekt, basert på ei risikovurdering.

Type Skorstein: Stålskorstein

Type eldstad: Lukka eldstad for ved

Avvik:

Anmerking:

Andre tilhøve: Det er varsla feiing i 2022, 2024 og 2025 utan at det har vore respons på varselet.

Andre tilhøve:

Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget, som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.

Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1















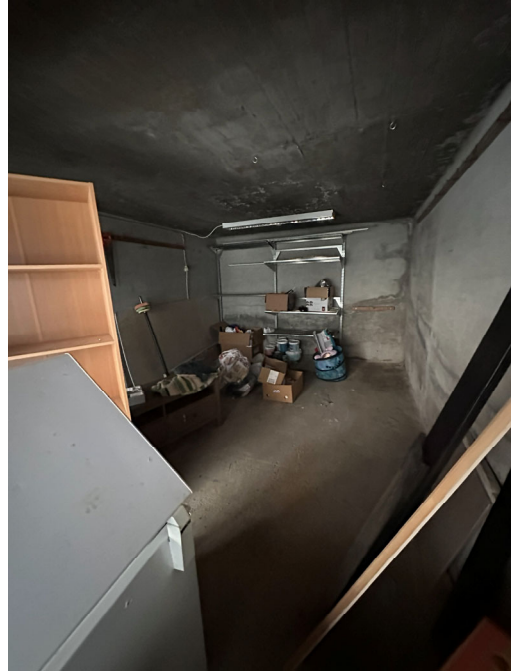












BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

ADVOKAT SILJE FLUGEIM HEGGESTAD

Stedjevegen 37, 6856 Sogndal, e-post silje@advokat-tollefsen.no, mobil 916 44 035

TILBUDET ER BINDENE FOR BYDER I MINST 7 – SJU – UKER

Fra

Navn: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf. 1 (mobil): _____

Postnr./-sted _____ Tlf. 2 (jobb/hjemme): _____

E-post: _____

Salgsobjekt

Gnr 306 Bnr 34 i Sogndal kommune knr 4640

Adresse: Fjærestadvegen 15, 6899 Balestrand

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgivers underskrift: _____

Dato: _____

Sign _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***

TILLEGG TIL
SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA
MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA

Adresse: Fjærestadvegen 15, 6899 Balestrand
Gnr. 306 bnr. 34 Sogndal Kommune

Dette er eit tvangssal gjennom Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten).

Kjøpesummen skal betalast til advokat Silje Flugheim Heggstad

Kjøparen har avgrensa mogelegheit til å gjera gjeldande manglar ved eit tvangssal (avhendingslova gjeld ikkje), og det vert difor framheva at det er svært viktig at kjøpar undersøker eigedomen grundig.

Kjøparen ber risiko for eventuelle konsesjonskrav. Bindingsfrist for bod er minimum 7 veker.

Med samtykke frå tingretten kan det takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for tingretten og rettshavarane, der medhjelpar rår at bodet vert kravd stadfesta.

Betalingsplikta trer likevel ikkje inn før to veker etter at stadfestingsorskurda er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne vert betalt etter oppgjersdagen, men innan 2 veker etter at stadfestinga er rettskraftig, må kjøpar betale eit tillegg på 6 % rente p.a. Andre forseinking i høve betaling av kjøpesummen vert lasta med renter i tråd med lov om renter ved forseinka betaling, for tiden 8,50 % morarente.

Det er tingretten som tek endeleg stilling til boda. Innvendingar mot stadfesting av bod må sendast til tingretten innan 2 veker frå partane, rettshavarane og bodgjevar er orientert om at eit bod er kravd stadfesta.

Etter at tingretten har stadfesta eit bod har dei partane 30 dagars ankefrist på avgjersla innan bodet vert bindande. Når tingretten stadfestar eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøkarer gir avkall på tilgangen til å kreve det stadfesta.

Kjøpar gir medhjelpar fullmakt til å be tingretten om å utferde skøyte/heimelsdokument og til at retten skal sende dette til medhjelpar, jf. tvangsfullbyrdingslova § 11-33 (2).

Dette skjemaet «Tillegg til salsoppgåve og bodskjema» må saman med «Bodskjema» sendast til medhjelpar i signert stand.

Eg stadfestar å ha lese dette tillegget og heile salsoppgåva med vedlegg.

Stad, den _____

Bodgjevar si underskrift

LEGITIMASJON AV BODGJEVAR

Bodgjevar må legitimere seg ved innlevering av første bod ved bruk av førarkort, norsk bankkort, pass eller anna gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal leggjast i råma under. Ta bilete eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS, eller e-post til medhjelpar. Legitimasjonen må være tydeleg og klart leseleg for at bod skal kunne akseptast.

Stad, den _____

Bodgjevar si underskrift