

# SALGSOPPGAVE

## HA GAVEGEN 31, 6885 ÅRDALSTANGEN



### Horisontaldelt tomannsbolig

*4-roms leilighet i 2. etasje med flott plassering,  
utsikt, balkong, hage og garasje.  
Oppussingsobjekt.*

**Prisantydning: kr 500 000**

**Omkostninger: kr 13 670**

**Totalt: kr 513 670**

Bta.: 80 m<sup>2</sup>

P-rom/Bra: 72 m<sup>2</sup>

Tomteareal: 900 m<sup>2</sup>





## Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Salgstype:	Tvangssalg besluttet av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 22-064929TVA-TSOFT/TSOG, med advokat Kristine Celius oppnevnt som rettslig medhjelper.
Betegnelse:	Leilighet i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig med flott plassering på «tippen» på Årdalstangen med utsikt over bygd, fjord og fjell. Gnr 6 bnr 47 snr 2 i Årdal kommune.
Adresse:	Hagavegen 31, 6885 Årdalstangen
Kort beskrivelse:	Tomannsbolig med 3 soverom, balkong, hage og garasje. Festetomt på totalt 900 m <sup>2</sup> med noe smal innkjørsel som bør oppgraderes dersom bil skal komme opp i tunet /garasjen. Eiendommen har stort potensiale dersom eiere av begge etasjene er enige om å oppgradere til dagens standard.
Parkering:	Parkering på egen tomt i dobbeltgarasje. Festerett til ½ ideell halvpart av garasjen med g/bnr 6/270 i Årdal kommune.
Energimerking:	Oppvarmingskarakter RØD – Energikarakter G.





## Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter: Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper vil i disse tilfellene særskilt bli gjort oppmerksom på om, og eventuelt, hvilke heftelser dette gjelder.

## Grunnarealer

Tomt tomannsbolig: 796,7 m<sup>2</sup> (festet tomt)  
Tomt garasje: 103,3 m<sup>2</sup> (festet tomt)

## Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Se vedlagte Verdivurdering datert 16.08.2022 **vedlegg 1**.

Bruttoareal (Bta)	80 m <sup>2</sup>
Bruksareal (Bra)	72 m <sup>2</sup>
Primærom (P-rom)	72 m <sup>2</sup>
Garasje/uthus	16 m <sup>2</sup>

Se også vedlagt Eierskifterapport fra 18.09.2019, **vedlegg 2**. Merk at denne rapporten er over to år gammel og at forholdene kan ha endret seg siden da. Rapporten er ment å gi en pekepinn på eiendommens tilstand.

Om kjeller og loft: Seksjonseierne deler loft og kjeller. Denne seksjonen har den største delen av loftet som går fra pipe og mot venstre. I kjelleren følger kun vaskekjelleren med.

## Ligningsverdi og offentlige avgifter

Formuesverdi primærbolig 2021: Kr 329 027

Eiendomsskattetakst: Kr 440 000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt: Kr 9 489 pr år

Festeavgift leilighet: Kr 3 482,50 pr år.

Festeavgift garasje: Kr 1 200 pr år.

## Prisantydning og totalkostnader

Prisantydning Kr. 500 000

Dokumentavgift 2,5 % Kr. 12 500

Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 585

Tinglysningsgebyr panterett (pr.) Kr. 585

**Totalkostnad ved prisantydning: Kr. 513 670**

I tillegg dekker kjøper omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. utvasking.

Fravikelse Eventuelle kostnader md fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

## Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 12.4.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter 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 medhjelperen 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.”*

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

## Diverse

Ledig: Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Sogn og Fjordane tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Visning: Etter avtale med medhjelper.

Anmerkninger: Generelt anbefales interessenter å besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person.

Det vises forøvrig til vedlagte verdivurdering og eierskifterapport fra 2019, som **verken medhjelper eller takstmann innestår for at gir en oppdatert oversikt over leilighetens tilstand per i dag**, men som kan gi en pekepinn på denne basert på tilstanden for to år siden.

Det er ikke mulig å tegne eierskiftforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

## Salgsvilkår

Budgivning: På visningen er det mulig å skrive seg på en interessentliste. Man er selv ansvarlig for å være tilgjengelig på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelper kan ikke garantere å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer igjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig og kan inngis elektronisk ved å bruke **link til nettskjema i Finn.no-annonsen**, eller ved å fylle ut budskjema (**vedlegg 18**) og sende til medhjelper per post, MMS eller epost. Merk at «Tillegg til budskjema» (**vedlegg 19**) og «Legitimasjon av budgiver» (**vedlegg 20**) må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post, SMS eller telefaks.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

Stadfester rette et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at for det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Annet:

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte verdivurdering av 16.08.2022 og eierskifterapport datert 18.09.2019.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapporten, og skal være angitt i henhold til målreglene i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstiller krav til volum, skapplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige. Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

**Medhjelper: Advokat Kristine Celius**  
Parkveien 5, Pb 25,  
6851 Sogndal  
E-post: [kristine@advokat-tollefsen.no](mailto:kristine@advokat-tollefsen.no)  
Mobiltelefon: 976 972 51  
Telefon sentralbord: 57 62 88 50  
Telefax: 57 62 88 51



**Vedlegg:**

1. Enkel verdivurdering, datert 16.08.2022
2. Eierskifterapport datert 18.09.2019
3. Grunnbokutskrifter 27.10.2022
4. Energiattest 26.10.2022
5. Matrikkelutskrift 6/47 (leilighet)
6. Matrikkelutskrift 6/270 (garasje)
7. Situasjonkart 07.09.2022
8. Mellombels innflytningsløyve 23.05.1953
9. Målebrev
10. Tegninger
11. Fasadesnittplan
12. Kommuneplanen 2011-2023 med plankart
13. Særutskrift 13.02.1962
14. Sameievedtekter 12.11.2015
15. Tilstandsrapport fyringsanlegg 03.08.2019
16. Festeavtale 6/47, 1952
17. Festeavtale 6/270, 1966
18. Budskjema
19. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
20. Legitimasjon av budgiver

**Uten ansvar for mulige feil.**

## ENKEL VERDIVURDERING

## Tomannsbustad Horisontaldelt - 4643 Årdal kommune

**EIENDOM:**

Adresse: **Hagavegen 31  
6885 Årdalstangen**

Gnr/Bnr: **6/47**

Kommune: **4643 Årdal**

**VERDI:**

**Markedsverdi (normal salgsverdi)** Kr.700 000.-

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):** Kr.600 000.-

**EIENDOMMENS STANDARD:**

Tomannsbustaden framstår som eit oppussingsobjekt utvendig og sjølv om overflatene innvendig har fått eit løft ,er det langt frå dagens krav og stil. Spesielt våtrom,kjøkken og det tekniske er ikkje etter dagens regler.

**BESKRIVELSE AV OMRÅDET:**

Huset ligg flott på "tippen" på Årdalstangen med god utsikt over bygda. Smal innkøyrsløp som bør oppgraderast skal bil komme opp i tunet /garasjen. Eigedommen har potensiale dersom eigarar av begge etasjene er samstemte om målet.På befaringsdagen framstår tomt som forsømt.

**Utført av:**

BMTF takstmann  
Rune Vikøren  
Vesteigane 12  
6884 Øvre Årdal

Besiktningsdato 16.08.2022  
Rune Vikøren



Byggmester  
Rune Vikøren AS

BMTF-sertifisert takstmann

Telefon: 917 03 991  
runevikoren@gmail.com



**OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:**

Tomannsbustad som er seksjonert 16.01.2016 med omnummerering v/kommunendring 01.01.2020

Skifer på taket

Liggande kledning som treng oppgradering.

Leilegheita er i 2.etg.

Arealer:

6/47 er oppmålt til 796,7m<sup>2</sup> og tomta der garasjen står er oppmålt til 103,3m<sup>2</sup>. Dette er 900m<sup>2</sup> tilsammen i fylgje siste kjende Matrikkelbrev datert 01.01.2020

Loftet frå pipe og mot venstre er i fylgje eigar tilhøyrande leilegheiten i 2.etg.

I kjellaren høyrer kun vaskekjelleren til leilegheiten i 2.etg

Det er kun areala i sjølve 2.etg som er satt inn i overforliggende tabell.

Garasje som høyrer med til salget er g/bnr 6/270

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata:	<b>Gnr:6 ,Bnr: 47</b>
Hjemmelshaver	<b>Gro Charlotte Fretheim Sraidi</b>
Tomt:	<b>900 m<sup>2</sup></b>
Tomt (Eierforhold)	<b>Festetomt</b>
Konsesjonsplikt:	<b>Nei</b>
Adkomst:	<b>Offentleg</b>
Vann:	<b>Offentleg</b>
Avløp:	<b>Offentleg</b>
Regulering:	
Samlet BRA:	<b>72</b>
Seksjonsnummer:	
Andelsnummer:	

**EIENDOMMENS BYGNINGER OG AREAL:**

Etasje	Bygningstype	Byggeår	Rehabiliteret/påbygd	BRA M <sup>2</sup>
2.etg	Leilegheit	1953		72
Loft	Loft	1953		Ikkje målbart areal
Kjellar	Kjellar	1953		Ikkje oppmålt
<b>SUM</b>				<b>72</b>
<b>Garasje/uthus areal</b>				<b>16</b>



## NS3600 - Eierskifterapport

Type bolig: Horisontaldel tommannsbustad  
Hagavegen 31  
6885, Årdalstangen

Utført av:

**Rune Vikøren**

Byggmester Rune Vikøren AS  
Vesteigane 12, 6884 Øvre Årdal



91703991

runevikoren@gmail.com

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Mindre eller moderate avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Rapporten er bygget på NS 3600, med stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.

Dersom det er pågående byggesaker, manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil informasjon om dette stå på siste side av rapporten under overskriften «vær oppmerksom på» - Se for øvrig eiers egenerklæring.

#### **NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egne instrumenter og registreringer.

Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskille ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik.

Alle bygningsdeler blir undersøkt med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter.

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### **AVGRENSNINGER:**

NS3600 - EIERSKIFTERAPPORT er godkjent av Byggmesternes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### **LEVETIDSBETRAKNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

<b>TG0</b>	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
<b>TG1</b>	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
<b>TG2</b>	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller <ul style="list-style-type: none"> <li>• det er kort gjenværende brukstid; eller</li> <li>• bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller</li> <li>• det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller</li> <li>• det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller</li> <li>• det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.</li> </ul>
<b>TG3</b>	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller <ul style="list-style-type: none"> <li>• det er fare for liv og helse; eller</li> <li>• det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller</li> <li>• det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</li> </ul>
<b>TGIU</b>	TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

#### ELEKTISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

### 3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

<b>Befaringsdato:</b> 18.09.2019	<b>Rapportdato:</b> 24.09.2019
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Eigar via meglar	
<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Gro Charlotte Fretheim Sraidi	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei

### 4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

<b>Navn:</b> Rune Vikøren	<b>Firma:</b> Byggmester Rune Vikøren AS
<b>Adresse:</b> Vesteigane 12, 6884 Øvre Årdal	
<b>Telefon:</b> 91703991	<b>E-post:</b> runevikoren@gmail.com
<b>Dato:</b> 24.09.2019	<b>Sted:</b> Øvre Årdal

### 5 BOLIGINFORMASJON

<b>Adresse:</b> Hagavegen 31, 6885 Årdalstangen	
<b>Kommunennummer:</b> 1424	<b>Gårdsnummer:</b> 31
<b>Bruksnummer:</b> 6	<b>Seksjonsnummer:</b> 2
<b>Boligtype:</b> Horisontaldel tommannsbustad	<b>Byggeår:</b> 1953
<b>Tomt:</b> Festetomt	<b>Tomteareal:</b> 903 kvm
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Tomannsbustad som er seksjonert i år 2015 Skifer på taket Liggande kledning som treng oppgradering. Leilegheita er i 2.etg. Loftet er felles med 1.etg og har ikkje målbart areal,kan benyttast til boder og hobbyrom o.l Kjellaren er også i felles eige der bebuarane har avtalt kven som nyttar kva rom. Dobbelgarasje der eigarane eig halvparten sjølve.	

### 6 AREALINFORMASJON

*Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.*

<b>2.ETASJE</b>			
<b>Bruttoareal</b> 84	<b>Primærrom</b> 72	<b>SekundærRom</b> 0	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 72
<b>Beskrivelse primærrom</b> 3 soverom,kjøkken,bad,stove og gang		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	

KJELLER			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
82	0	72	72
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Felles vaskerom og boder. I arealoppstillinga er det medteke arealer for heile kjellaren sjølv om det er kun halve som høyrer til leilegheita	

LOFT			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
0	0	0	0
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Ikkje målbare arealer, nyttast i dag som oppbevaring.	

FELLESAREALER SOM TRAPP OG INNGANGSPARTI OG GANG			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
0	0	0	0
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Ikkje målt fellesarealer i oppstillinga av arealer med unntak av garasje	

TOTALT			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
166	72	72	144

<b>Beskrivelse av areal</b> Areala er lagt inn som totalareal i heile kjellaren ,sjølv om det er i felles eige.
--

## ØVRIGE BYGG

DOBBEL GARASJE			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
36	0	33	33
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasjen er oppgitt i heile bygningens mål, andelseigar eig halve.	

7	GRUNN/FUNDAMENT	TG-2
---	-----------------	------

TG-2	GRUNN / FUNDAMENT / UTVENDIG GRUNNMUR
------	---------------------------------------

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Grunnundersøkelser foretas ikke.

<b>Type Fundament/Grunnmur</b> Grunnmur m/kjeller
<b>Kommentarer</b> Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Fukt/saltutslag på ein del vegger og gulv
<b>Hvis grunnmur med kjeller</b> Sparesteinsmur

TG-2

## SPREKKER/RISS MUR

**Er det synlige sprekker eller riss i muren? Ja****Kommentarer**

Grunnmuren har sprekkdannelse.

## KRYPKJELLER

*Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall og drenering. (Innvendig) om det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning, overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep. I tillegg vurderes luftfuktighet og fuktsperre mot grunn.*

**Er det krypkjeller i boligen? Nei****Totalvurdering av krypkjeller**

TG-2

## DRENERING

*Her vurderes: funksjon av drenering fra innvendige inspeksjoner og ut ifra alder.*

**Er det gjennomførte arbeider etter originalt byggeår? Ukjent****Synlig grunnmursplast og topplist? Nei****Terrengfall fra grunnmur Nei****Kommentarer**

Det registreres at terrenget stedvis heller inn mot grunnmur. Forholdet anbefales utbedret da dette påfører konstruksjonen unødvendig høy fuktbelastning. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Takvann/nedløp til terreng Nei****Totalvurdering av drenering**

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja****Kommentarer**

Det anbefales utbedring av drenering.

8

## BALKONG/ TERRASSE

TG-1

*Her vurderes: avvik i forhold til sprekker og råte. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall og innfesting vurderes også.*

Hvor Vestvendt i 2.etg

Type Veranda

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Kommentarer

90cm høgde som antas å være korrekt ved byggeår

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Kommentarer

Mellom terrasseborda.

#### Totalvurdering

Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

9

### VINDUER/DØRER

TG-2

Punkterte glass Ja

Beskrivelse

Mesteparten av vindauge er eitt glass uisolerte frå byggeår.  
Balkong og 1 stk stovevindaug er skifta i 2017

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales planlegging av utskiftinger av vinduer grunnet alder og slittasje.

10

### YTTERTAK

TG-2

#### GENERELL INFORMASJON

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Skifer frå byggeår

TG-2

### TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjon: Her vurderes: svai, svanker, om det er spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, tetthet rundt gjennomføringer, lufting og tilstrekkelig ventilasjon.

**Takkonstruksjon Saltak**

Er det sylige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ja

Er det etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

**Kommentarer**

Det er ikkje observert luftåpninger.

**Totalvurdering av takkonstruksjonen****Vurdering**

Takkonstruksjonen er ikkje dimensjonert etter dagens krav.  
Med tanke på kor tørt loftet er fungerer konstruksjonen i dagens tilstand.

**TG-2****TAKTEKKING OG BESLAG**

*Taktekking og beslag: Her vurderes: taktekkingen med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden.*

**Type tekking** Annet

**Kommentarer**

Skifer frå byggeår.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

**Kommentarer**

Ikkje indikasjon på at taket er lekk ved synfaring frå loftet.

**Ufagmessige detaljer** Nei

**Kommentarer**

Ukjent sidan det ikkje vart synfart frå taket.

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Vurdering**

- Skifer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 50/60/80 år.  
Vanleg at lekter og eventuell underlagspapp har mindre levetid enn skiferen.

**TG-2****RENNER OG NEDLØP**

*Renner og nedløp: Her vurderes: taktekkingen med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden.*

Er det synlige tegn til avvik på renner og nedløp? Ja

**Kommentarer**

Noe retningsavvik på renner

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

**Kommentarer**

Anbefaler utskifting av takrenner og nedløp.  
Kontrollere beslag og gjennomføringer på taket.

**Fasade** Liggende kledning

**Kommentarer**

Kledningen flasser maling og bærer preg av mangelfull vedlikehold i lang tid

**Lufting av kledning** Nei

**Fuktskade/sopp/råte** Ja

**Kommentarer**

Høg konsentrasjon av fukt på kledningen spesielt der målingen var flassa.

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger?** Ja

**Musetetting** Nei

**Kommentarer**

Ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

**Totalvurdering av veggkonstruksjon**

**Vurdering**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Antas uisolert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

**Kommentarer**

Etterisolering i samband med skifte av kledning og vindauger

*Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.*

**Foreligger det samsvarserklæring?** Ja

**Kommentarer**

Samsvarserklæring foreligger kun for montering av AMS måler.

**Type sikringer** Automatsikring

**Beskrivelse av elektrisk anlegg**

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Avvik beskrives

**Type** Tre/bjelkelag

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).

**Totalvurdering**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

**Type pipe** Tegl

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige?** Ja

**Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig?** Ja

**Totalvurdering**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

**Kommentarer**

Pipe og ildsteder anbefales kontrollert av brann/feiveesen

Her vurderes: om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fukt skjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. For øvrig vurderes vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Det framstår som tørt på befaringsdagen.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Beskrivelse av kjøkken**

Benkeskåp er av nyare dato og overskåpa er av eldre dato

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Er selgers egenerklærings skjema fremvist på befaring? Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det opplyst om bruksendring på boligen etter byggeår? Nei

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

**Kommentarer**

Det er tilfredstillende høgde i kjellar og leilegheiten i 2.etg.  
Lofte har ikkje målbart areal.  
Rømningsvegar frå alle etasjer er innafør regelverket.

**Totalvurdering**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom. Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

17

TRAPP

TG-2

*Her vurderes: avvik i forhold til sprekker og råte. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Undersøkelsen omfatter kun visuell observasjon.*

**Totalvurdering**

Det anbefales å montere rekkverk

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

**Kommentarer**

Trapp som er frå byggeår etter datidens standard.

18

VVS

*Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Eventuelt (Rør, vannavstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder).*

**Totalvurdering**

Varmtvatnstanken er på loftet og lagt ned rør i rør til badet.

19

BAD

TG-2

TG-2

OVERFLATER

*Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

**Beskrivelse av overflate**

Gulvbelegg og fliser i brystningshøgde, tapetersert over

**Tilstrekkelig fall til sluk** Ja

**Kommentarer**

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

**Føres lekkasjevann til sluk** Ja

**Gir våtrommet preg av ufagmessig utførelse** Nei

**Kommentarer**

Badet framstår som gammelt og er ikke vatsikkert og har ikke løysingar som er etter dagens krav.

**Er det tegn til skader/riss/sprekker i overflater i områder utsatt for vann i brukssituasjon eller lekkasje?** Nei

**Spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)** Nei

**Totalvurdering av overflater**

Overflater er over forventet levetid i våtsoner

Misfarging av fuger ved dusj som tilseier fukt kan ha trengt ut i veggen utan å få utslag på fuktmåler.

TG-2

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Plast

**Synlig mansjett og klemring?** Ja

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Belegget er klemt i sluket og fungerer som membran sjølv om badet er gammelt.

TG-2

**SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingaggregat, samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Nei

**Er det etablert tilluft til rommet?** Nei

**Er det veggengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet er kontrollert.

TG-2

**FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.*

**Fuktmåling**

Det er ikke Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

## DOKUMENTASJON

Her vurderes: fremlagt dokumentasjon for membran, og eventuelle tekniske og elektriske anlegg.

Dokumentasjon Nei

## ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

### Kommentarer

Oppgradering av våtrommet for å få det opp til dagens krav i TEK 17.

20

## RADONSIKRING

TG-2

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

### Kommentarer

Det er ikkje opplyst at det er føreteke radonmåling.

Overskred måleresultatet grenseverdiene? Nei

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

### Totalvurdering

Anbefaler radon måling ,sjølv om det er lite påvist radon i Årdal kommune

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

### Kommentarer

Utføre Radonmåling.

21

## KJELLAR

TG-2

Her vurderes: (Overflater) om det er tegn til riss, sprekker, fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. (Ventilasjon) om det er tilstrekkelig ventilert og tilluft. Risikokonstruksjon er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

Er det synlige tegn til fukt? Ja

### Kommentarer

Mugg/Salt/Kalkutslag og kjellarluft.

Er rommene ventilert? Ja

### Kommentarer

Ventiler i yttervegger, kunne med fordel vore fleire.

### Totalvurdering

Framstår som fuktig og har ikkje vore utbetra noko særleg sidan byggeår

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** Ja

**Kommentarer**

Skifte drenering og etterisolere utvendig.

22

LOFT

TG-2

*Her vurderes: (innvendig) på overflater kontrolleres det om det finnes fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.*

**Type loft** Uinnredet

**Er loftet inspiserbart (f. eks gjennom loftsluke)?** Ja

**Kommentarer**

Trapp opp til loftet, synlige sperrer som er noko fuktig rundt pipa.

**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Nei

**Lufting av konstruksjonen** Ukjent

**Er isolasjonen godt tilpasset konstruksjonen?** Ja

**Kommentarer**

Loftet er uisolert.

Framstår som turt ved kontroll av sperrer rundt pipe og sporadisk måling på resten av loftet.

**Totalvurdering**

Fungerer som kaldtloft.

23

FELLES DOBBEL GARASJE

TG-2

**Beskriv**

**Beskrivelse**

Vippeportar frå 1967

Gulv og bakvegger i betong

Paptekking på taket og ståande kledning på langveggen og fronten.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

### GRUNN/FUNDAMENT

Det anbefales utbedring av drenering.

### VINDUER/DØRER

Det anbefales planlegging av utskiftinger av vinduer grunnet alder og slittasje.

### YTTERTAK

Anbefaler utskifting av takrenner og nedløp. Kontrollere beslag og gjennomføringer på taket.

### YTTERVEGGER

Etterisolering i samband med skifte av kledning og vindauger

### ETASJESKILLE

### PEISOVN

Pipe og ildsteder anbefales kontrollert av brann/feievesen

### TRAPP

Trapp som er frå byggeår etter datidens standard.

### BAD

Oppgradering av våtrommet for å få det opp til dagens krav i TEK 17.

### RADONSIKRING

Utføre Radonmåling.

### KJELLAR

Skifte drenering og etterisolere utvendig.

### LOFT

Ved dagens bruk på befaringsdagen defineres loftet av takstmann som kaldtloft.

## FELLES DOBBEL GARASJE

Vippeportar frå 1967 Gulv og bakvegger i betong Papteking på taket og ståande kledning på langveggen og fronten.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

**IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

**AVVIK I FORHOLD TIL RØMNINGSVEI, DAGSLYSFLATE ELLER TAKHØYDE**

*Det er tilfredstillande høgde i kjellar og leilegheiten i 2.etg. Loftet har ikkje målbart areal. Rømningsvegar frå alle etasjer er innafor regelverket.*

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 47, Seksjonsnummer 2 i 4643 ÅRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 27.10.2022 kl. 16.19

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 27.10.2022 kl. 16.18

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1396577-1/200 13.12.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

**LÆGREID GUDRUN KATHLE**

FØDT: 12.04.1977 IDEELL: 3/8

**LÆGREID OLA**

FØDT: 01.12.1973 IDEELL: 5/8

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Rettighetshavere til festerett

2016/28367-3/200 12.01.2016 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

### Påtegning til hjemmel:

2022/816474-1/200 25.07.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2016/28367-3/200

TINGRETT: Sogn og Fjordane

SAKSNR: 22-064929TVA-TSOF/TSOG

2022/927699-1/200 23.08.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2016/28367-3/200

TINGRETT: SOGN OG FJORDANE

SAKSNR: 22-064929TVA-TSOF/TSOG

## HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1952/705-3/53 21.06.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 55  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4643 GNR: 6 BNR: 47

**Heftelser i festerett:**

1952/705-3/53 21.06.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 55  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4643 GNR: 6 BNR: 47

2012/141227-1/200 17.02.2012 **PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
[REDACTED]

2016/435022-1/200 18.05.2016 **PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
[REDACTED]

**GRUNNDATA**

2016/28367-1/200 12.01.2016 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/2

2020/1372969-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:

KNR: 1424 GNR: 6 BNR: 47 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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 fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 270 i 4643 ÅRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

27.10.2022 kl. 16.19

Oppdatert per

27.10.2022 kl. 16.18

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/1819-1/53 30.06.2004 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

[REDACTED]  
[REDACTED]

### Rettighetshavere til festerett

2012/129025-1/200 14.02.2012 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 280 000

Omsetningstype: Fritt salg

**LARSEN LONE FRETHEIM**

FØDT: 30.03.1987 IDEELL: 1/2

2012/141189-1/200 17.02.2012 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

[REDACTED]  
[REDACTED] IDEELL: 1/2

### Påtegning til hjemmel:

2022/927699-1/200 23.08.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2012/141189-1/200

[REDACTED]  
[REDACTED]

TINGRETT: SOGN OG FJORDANE

SAKSNR: 22-064929TVA-TSOF/TSOG

## HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1966/1506-3/53 22.12.1966 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 32  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

**Heftelser i festerett:**

1966/1506-3/53 22.12.1966 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 32  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

2012/141227-1/200 17.02.2012 **PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 1 200 000  
Panthaver: Sparebanken Sogn og Fjordane  
ORG.NR: 946 670 081  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[REDACTED]

2016/578014-1/200 27.06.2016 **PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 1 500 000  
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS  
ORG.NR: 946 917 990  
Panthaver: Sparebanken Sogn og Fjordane  
ORG.NR: 946 670 081  
GJELDER FESTE  
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:  
LARSEN LONE FRETHEIM  
Uomsettelig  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1699306-1/200 17.12.2018 **\*\* MASSETRANSPORT**  
14:17  
FRA: Sparebanken Sogn og Fjordane  
ORG.NR: 946 670 081  
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS  
ORG.NR: 946 917 990  
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/101329-1/200 26.01.2021 **\*\* MASSETRANSPORT**  
11:43

FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS  
ORG.NR: 946 917 990  
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS  
ORG.NR: 946 917 990  
TIL: Sparebanken Sogn og Fjordane  
ORG.NR: 946 670 081  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1966/518-1/53 25.05.1966

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4643 GNR: 6  
BNR: 233

2020/858350-1/200 01.01.2020  
00:00

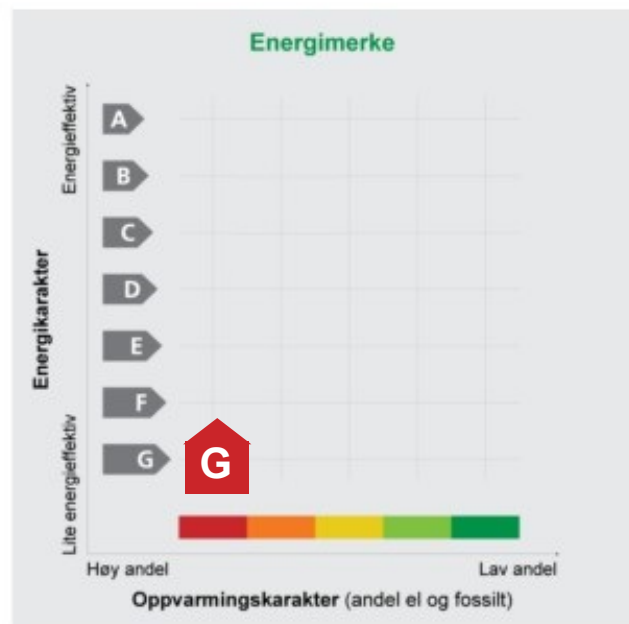
### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:  
KNR: 1424 GNR: 6 BNR: 270

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.

## ENERGIATTEST

Adresse	Hagavegen 31
Postnr	6885
Poststad	ÅRDALSTANGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	47
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	299650
Bustadnr.	H0201
Merkenr.	8d94de16-9287-4d92-af37-01f61940589c
Dato.	26 Oct 2022



Innmeld av	*****
------------	-------

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskinar
- Tiltak utandørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av varmtvassrør

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus  
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt  
Byggjeår: 1953  
Bygningsmateriale: Tre  
BRA: 72  
Ant. etg. med oppv. BRA: 3  
Detaljert vegger: Nei  
Detaljert vindauge: Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Ved  
Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

**For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hagavegen 31  
Postnr/Stad: 6885 ÅRDALSTANGEN  
Bustadnr: H0201  
Dato: 26.10.2022 21:44:43  
Energimerkenr: 8d94de16-9287-4d92-af37-01f61940589c  
Ansvarleg for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 6  
Bruksnr: 47  
Seksjonsnr: 2  
Festen: 0  
Bygningsnr: 299650

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

### Tiltak 2: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

### Tiltak 4: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

### Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

### Tiltak 6: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

### **Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet**

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplust ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden**

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 11: Isolering av varmtvassrør**

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Montering av tettingslister**

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

### **Tiltak 14: Termografering og tettleiksprøving**

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskiljarar**

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utelys**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

### **Tiltak 17: Montering av automatikk på utelys**

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

### **Tiltak 18: Montering av urbrytar på motorvarmar**

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4643 - ÅRDAL  
Gårdsnummer: 6  
Bruksnummer: 47

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.09.2022 kl. 15:02  
Produsert av: Trude Johnsgaard  
Attestert av: Årdal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4643 - 6/47		
		Omnummerert fra:	1424 - 6/47		
		Omnummerert til:	4643 - 6/47/0/1		
		Omnummerert fra:	1424 - 6/47/0/1		
		Omnummerert til:	4643 - 6/47/0/2		
		Omnummerert fra:	1424 - 6/47/0/2		
Seksjonering Seksjonering	07.01.2016 15/494	Tinglyst		16.01.2016	1424jot 07.01.2016
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>		<b>Arealendring</b>
		Etablert/Endret	1424 - 6/47		
		Etablert/Endret	1424 - 6/47/0/1		
		Etablert/Endret	1424 - 6/47/0/2		
Skylddeling Skylddeling	15.05.1952	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>		<b>Arealendring</b>
		Avgiver	1424 - 6/1		0
		Mottaker	1424 - 6/47		0

### Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Hagavegen	1305	31		Grunnkrets 0204 VASSBUGEN/UTHAGEN Stemme-krets: 1 ÅRDALSTANGEN Kirkesokn: 07090401 Nedre Årdal Postnr.område: 6885 ÅRDALSTANGEN Tettsted: 5592 Årdalstangen	
			EUREF89 UTM Sone 32 6790088	431233		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 299 650	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	245	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6790088 Øst: 431233	Bruksareal totalt:	245	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 23.05.1953
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	24	0	24	0	0	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

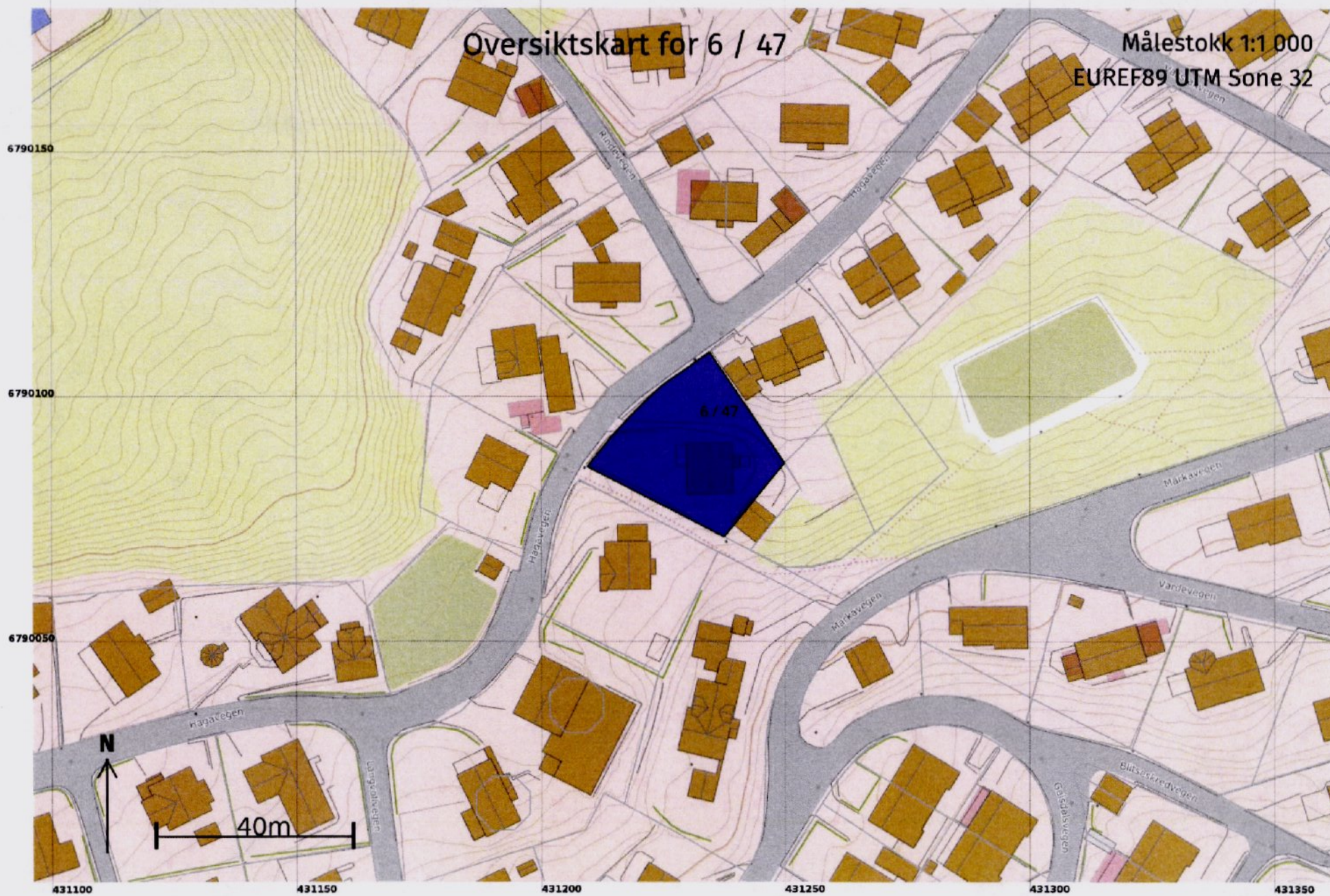
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1305 Hagavegen 31	H0101	Bolig	118	4	Kjøkken	1	1	6/47/0/1
1305 Hagavegen 31	H0201	Bolig	118	4	Kjøkken	1	1	6/47/0/2

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TRYTI ALFRED		HAGAVEGEN 31
Tiltakshaver		TRYTI KRISTIAN		HAGAVEGEN 31

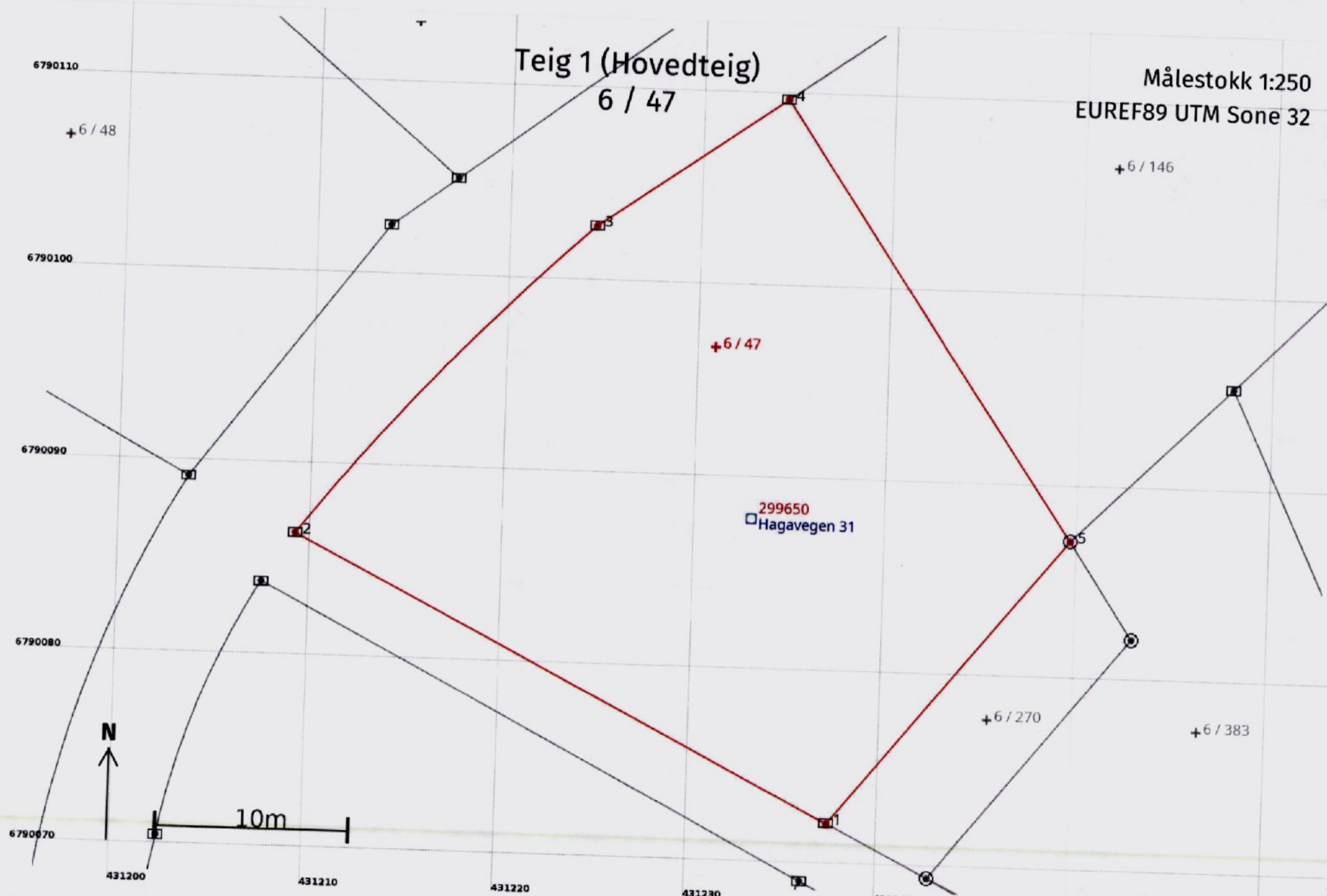
Oversiktskart for 6 / 47

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 6 / 47

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



07.09.2022 15:02

Matrikelbrev for 4643 - 6 / 47

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 796,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6790097

Øst: 431231

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6790072,27	431237,38	Riksgrense 31,52	Riksgrensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
2	6790086,54	431209,27	Riksgrense 22,48	Riksgrensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	119,96
3	6790103,00	431224,53	Riksgrense 12,00	Riksgrensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
4	6790109,86	431234,38	Riksgrense 27,23	Riksgrensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
5	6790087,32	431249,65	19,42	Offentlig godkjent grensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4643 - ÅRDAL  
Gårdsnummer: 6  
Bruksnummer: 270

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.09.2022 kl. 15:03  
Produsert av: Trude Johnsgaard  
Attestert av: Årdal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: LÆGREID -VEG V -  
Etableringsdato: 25.05.1966  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Beregna areal for 6 / 270  
Areal Kommentar: 103,3 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			EATON SIGFRID			1 / 1
Fester		300387	LARSEN LONE FRETHEIM	H0101	HAGAVEGEN 31	1 / 2
Fester		200974	SRAIDI GRO C FRETHEIM	H0101	6885 ÅRDALSTANGEN STEINHAMMERVEIEN 32 B 1177 OSLO	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790078	431246		103,3 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feiltretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4643 - 6/270		
		Omnummerert fra:	1424 - 6/270		

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Skylddeling  
Skylddeling

25.05.1966

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1424 - 6/233	-103,5
Mottaker	1424 - 6/270	103,5

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 299 669

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6790074 Øst: 431243

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	30	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk: 10.10.1967

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	30	30	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	6/270

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TRYTI ALFRED		HAGAVEGEN 31
Tiltakshaver		TRYTI KRISTIAN		HAGAVEGEN 31

# Oversiktskart for 6 / 270

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

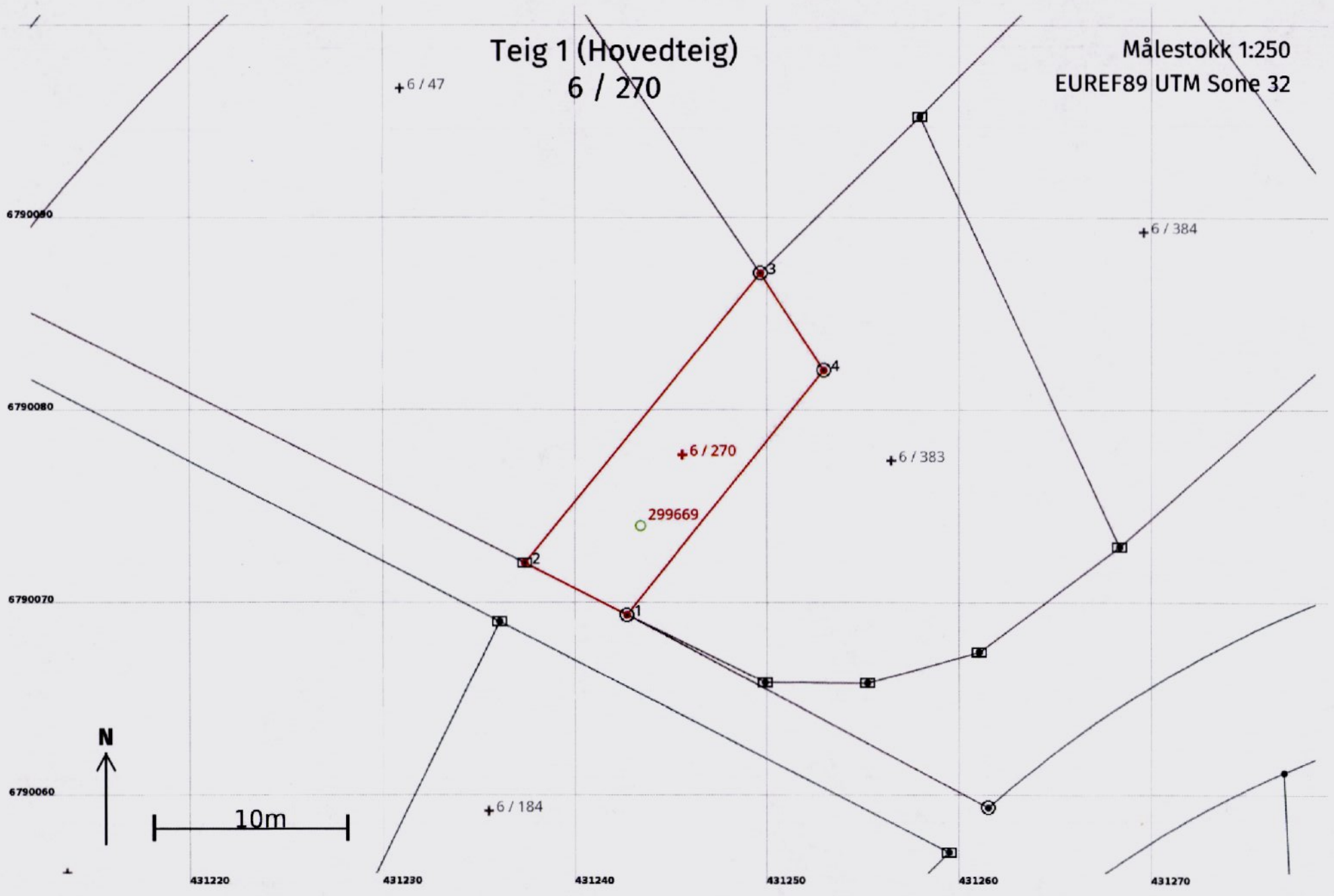


07.09.2022 15:03

Matrikelbrev for 4643 - 6 / 270

Teig 1 (Hovedteig)  
6 / 270

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



**Areal og koordinater**

Areal: 103,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6790078

Øst: 431246

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6790069,58	431242,69	5,95	Offentlig godkjent grensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
2	6790072,27	431237,38	19,42	Riksgrense Riksgrensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
3	6790087,32	431249,65	6,02	Offentlig godkjent grensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
4	6790082,28	431252,95	16,33	Offentlig godkjent grensemerke	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

# SITUASJONSKART

ÅRDAL  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 6/47, seksjnr. 2

Målestokk: 1:750

Adresse: Hagavegen 31

Dato: 07.09.2022

Saksbehandler:

Vår referanse: Trude Johnsgaard



Mellombels innflyttingslöyve.

(Bygningslova § 142).

Årdalstangen.

~~XXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

Bustad nr. 305 - 31.

Hus på tomt nr.: Veg V - 31.

G.nr.

Bnr.

Byggherre: Kristian- og Alfred Tryti.

Mellombels löyve til å flytta inn i huset vert med dette gjeve på vilkår av at bygget vert gjort fullt ferdig ~~XXXXX~~ — /så snart som mogleg.

Dette står att å fullføra: **Oljing av alle golv.**

**På bada: Legging av fliser, og måling.**

**Litt montering av sanitærutstyr på bad og kjøkken**

**Pussing av pipe på loftet, plate på loftsgolv ved pipe, under feiarluke**  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**Kjellar: Pussing av tak i vaskerom, pussing av alle vegger, isolerte med tresnit, elles slaming av dei andre; montering av varmtvannsberedar.**

**Måling av huset utvendig, slaming av mur utvendig, bygging av vindfang, pussing av pipe på taket.**

Andre merknader:

Årdal, den 23 / 5 - 195 3 .

Innflytting godkjent:

Orufinn Lille  
Bygningskontrollør.

Oddvar Haug  
Årdal Bygningsråd.

Helserådsordførar  
Helserådsordførar.

sekretær.

ARDAL KOMMUNE  
BYGNINGSRÅDET  
DOK. NR. 14.5.65  
ARKIV NR. 5030

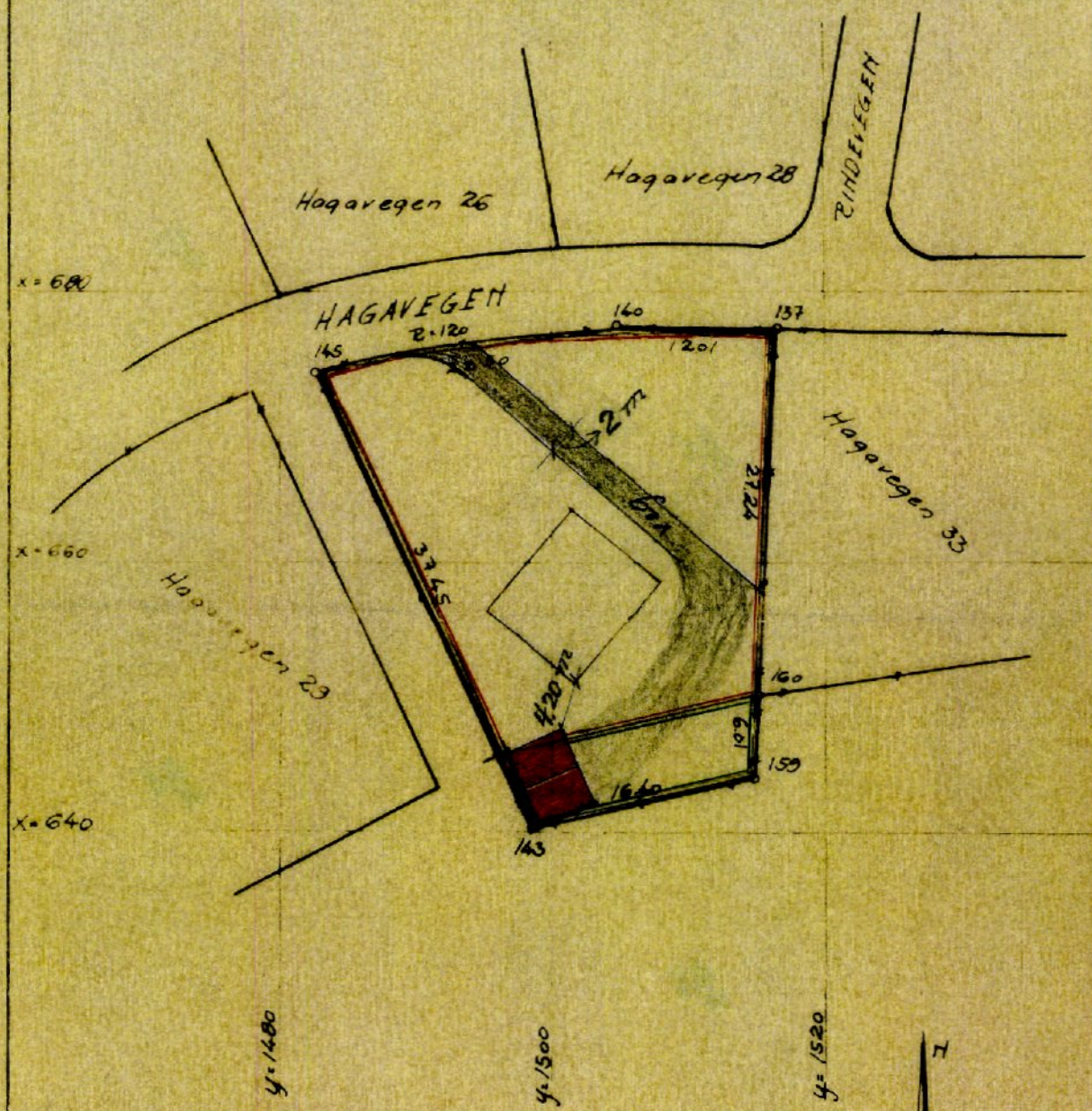
ARDAL KOMMUNE  
BYGNINGSRÅDET  
DOK. NR. 00276 308 62  
ARKIV NR. 5030

MALEBRØVSK ÅRSB.

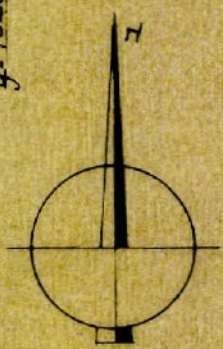
Veg nr. V  
Gnr. 6  
M.st. 1.500

tomt nr. 31  
Bnr. 47  
Areal 903 m<sup>2</sup>

T.nr. 1190  
K.nr. 1/95  
Bs.nr. HAGAVEGEN 31



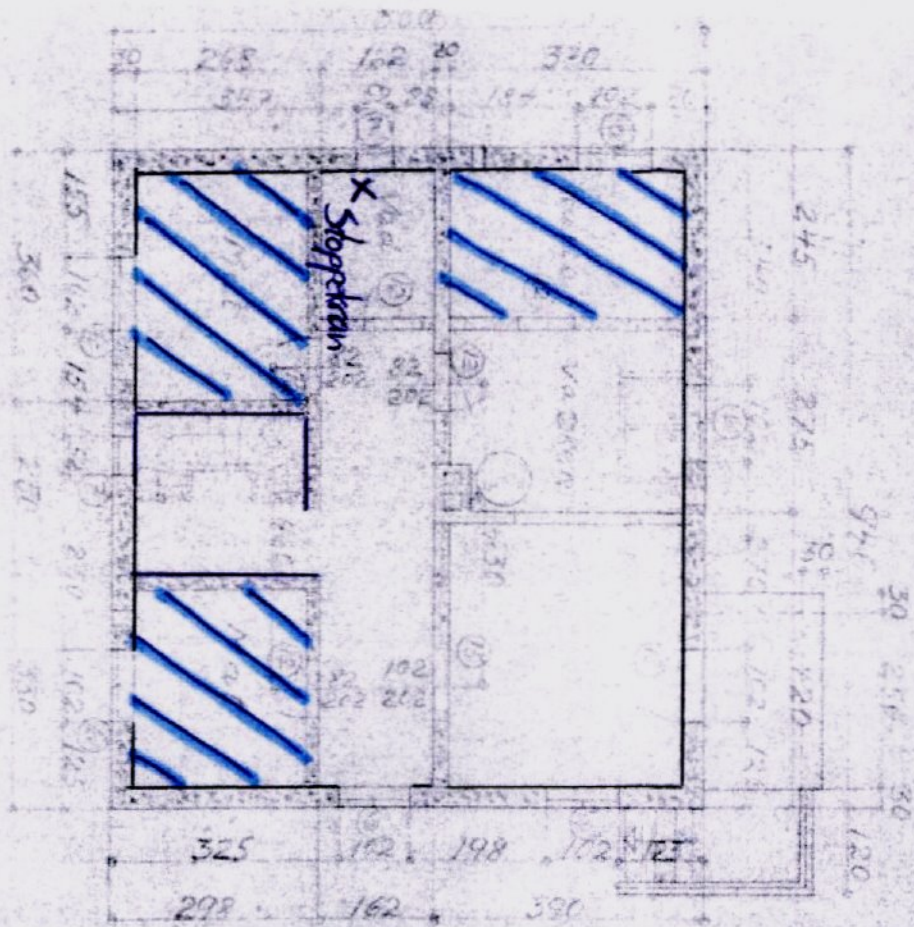
Pkt.	Koordinater		Vinkler 400°
	Y	X	
137	1516.64	677.14	
160	1514.98	649.95	
159	1514.52	643.96	
143	1498.57	640.15	
145	1482.48	673.97	
140	1504.64	677.71	



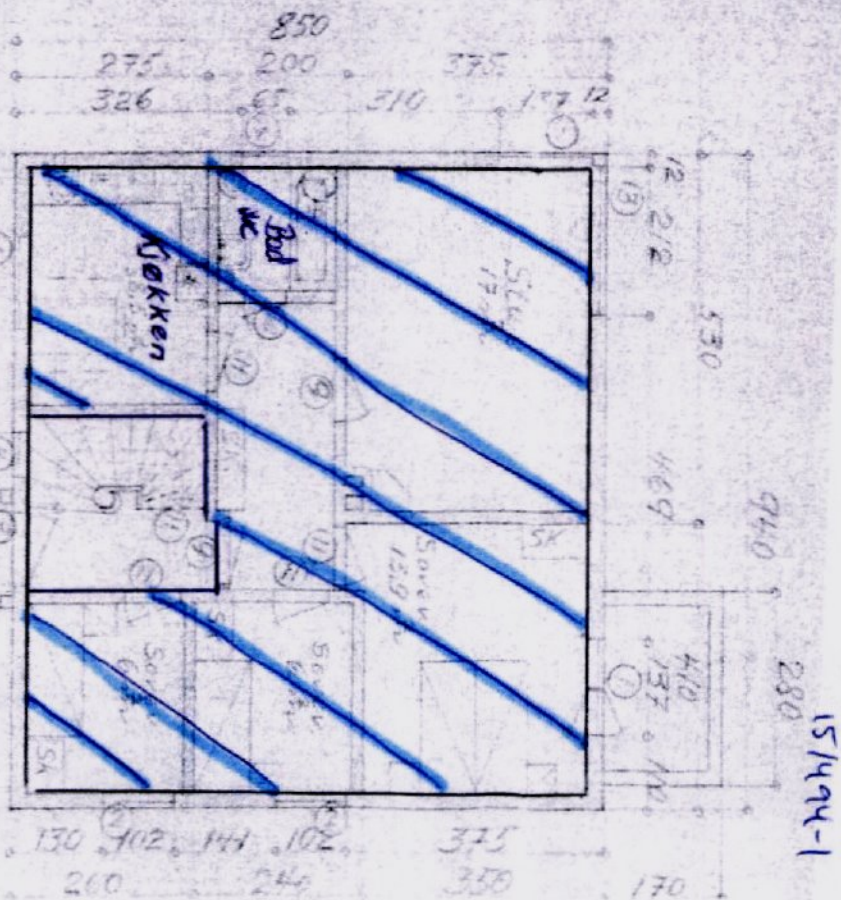
Tomten er utskilt fra 9/6-6/1 Bruksnamn: Veg V-31

— — — — — Grenser for opphøveleg tomt.

— — — — — " — — — — — den utvida del.



Kjeller  
 TILREGG SEKSIJONSNR. 1



1. etasje 80 m<sup>2</sup>  
 SEKSIJON NR. 1

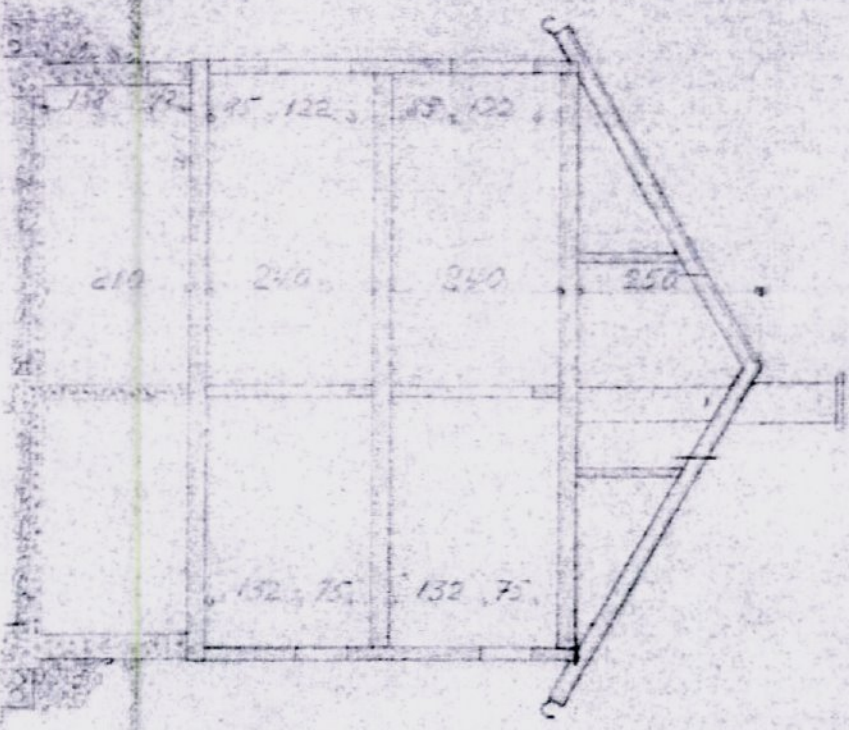
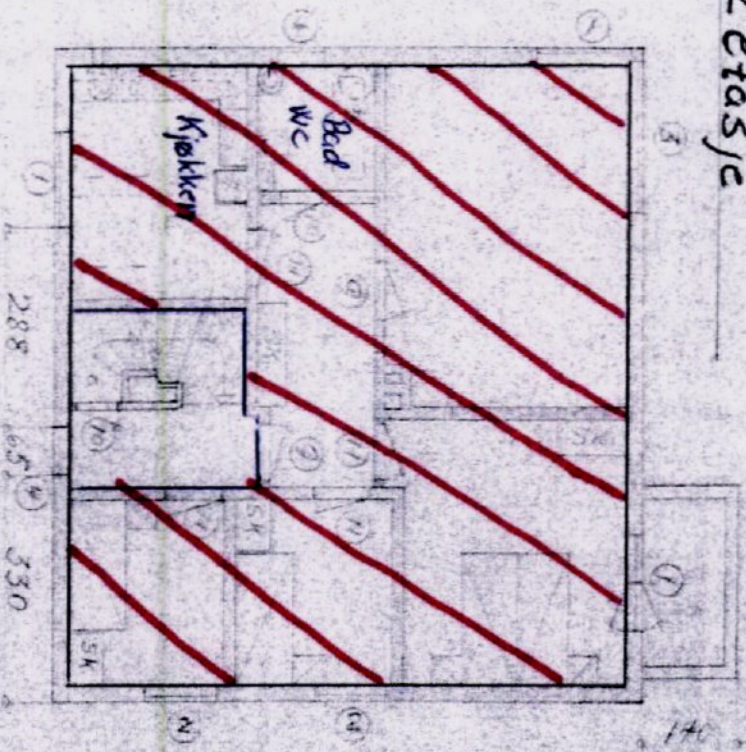
HAGAVEGEN 31

Gnr. 6 Bnr. 47

HAGAVEGEN 31 GNR. 6 BUR 47

SEKSJONSNR. 2 III

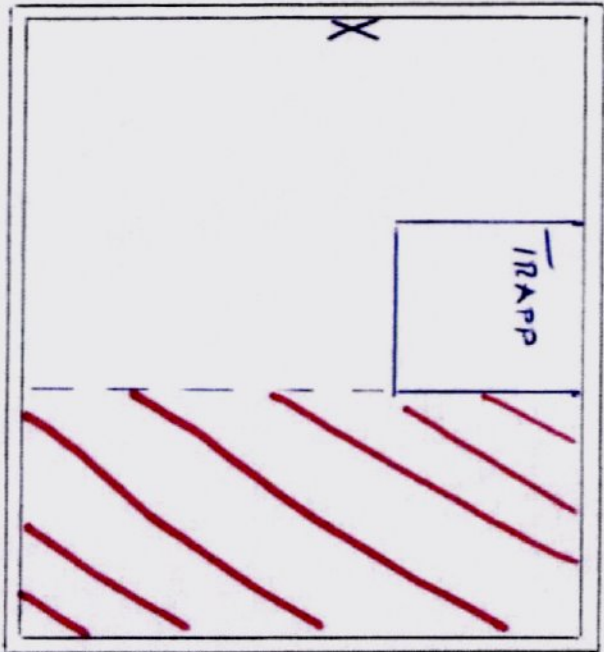
2 etasje



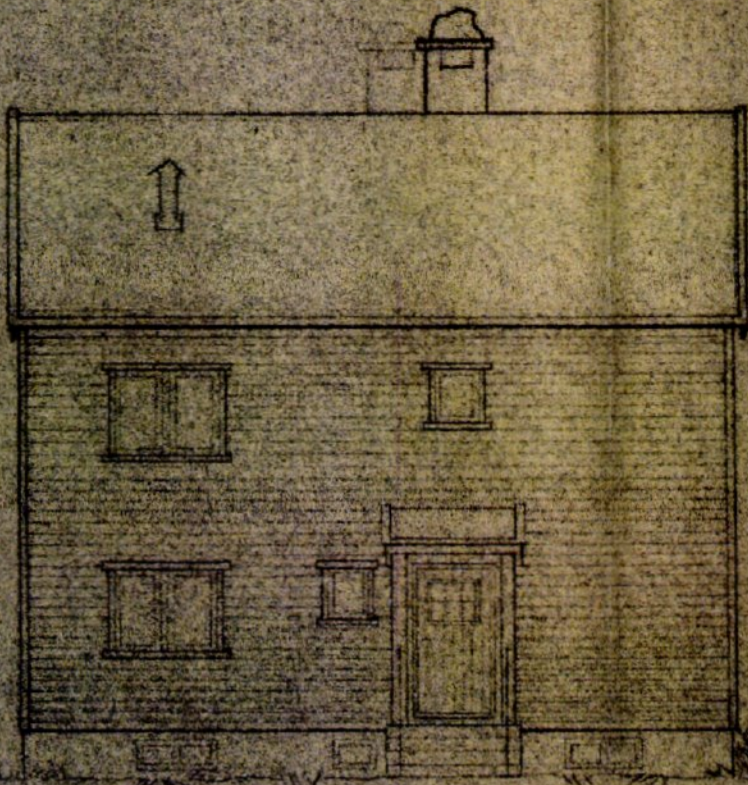
LOFT HÅGAVEGEN 31 Gnr. 6 Bnr. 47

Skiltak med takhøyde fra 1,8m til 0

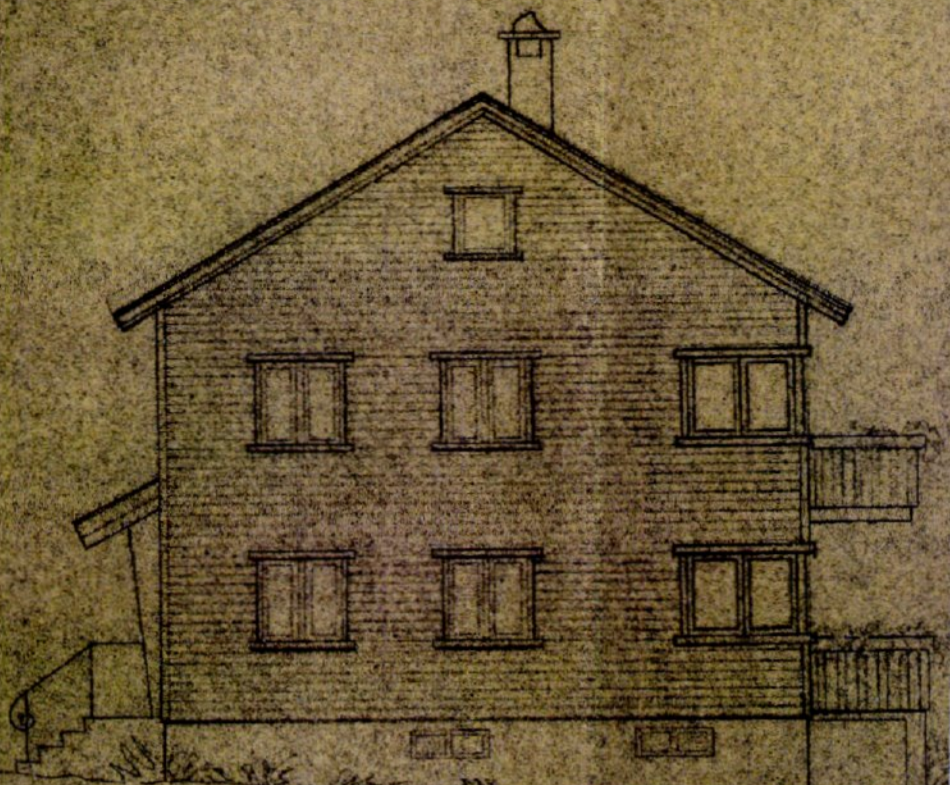
inntak strøm



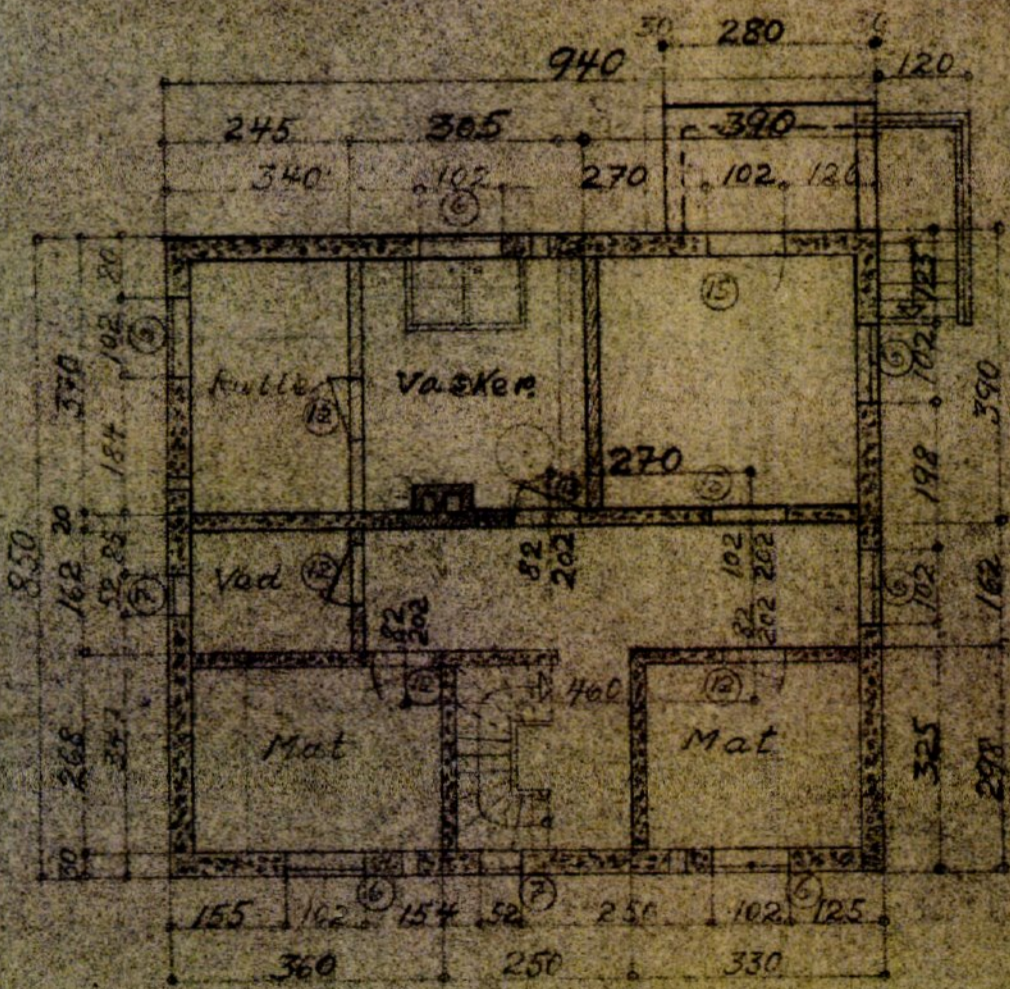
TILLEGG SEKSJONSR. 2 IIII



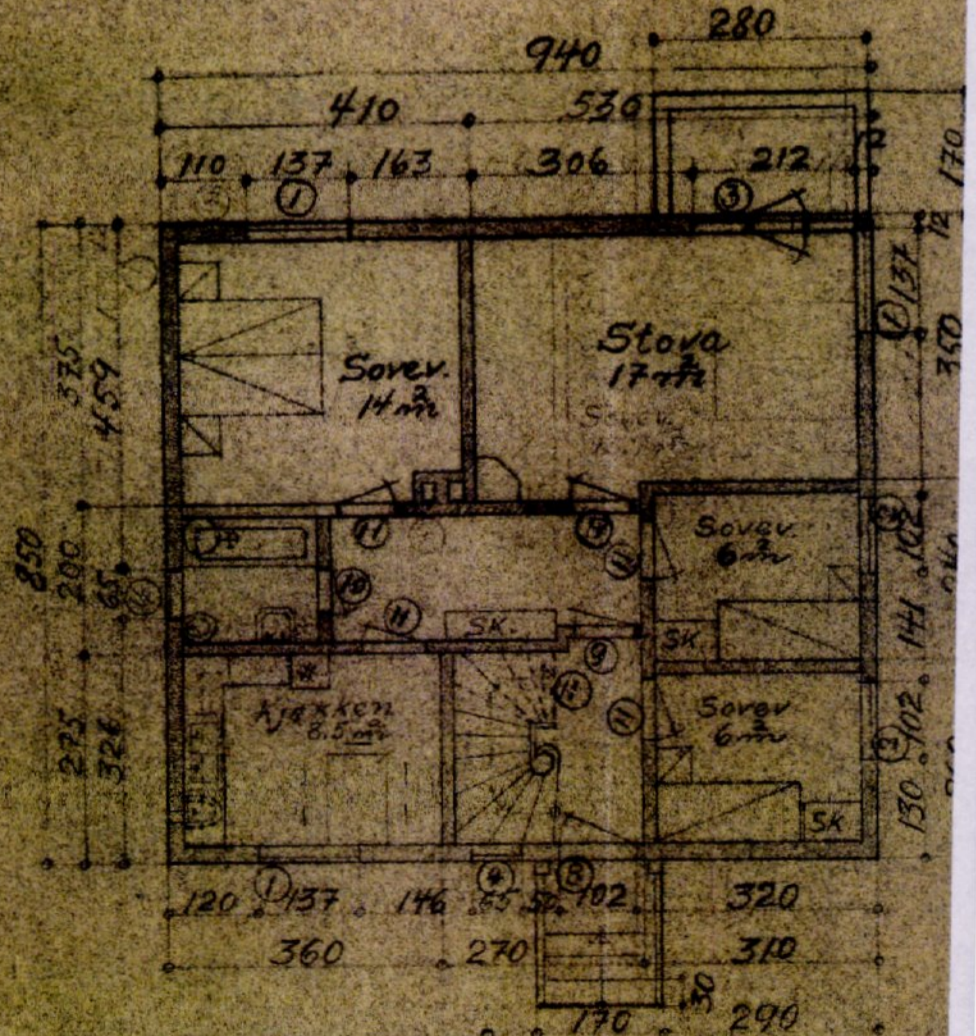
Mot Øst



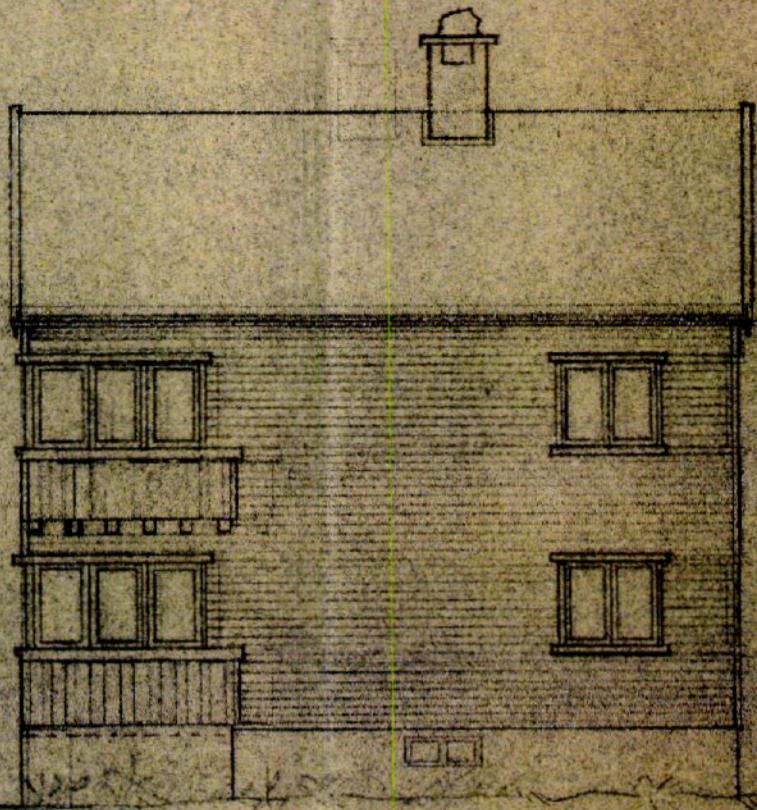
Mot Nord



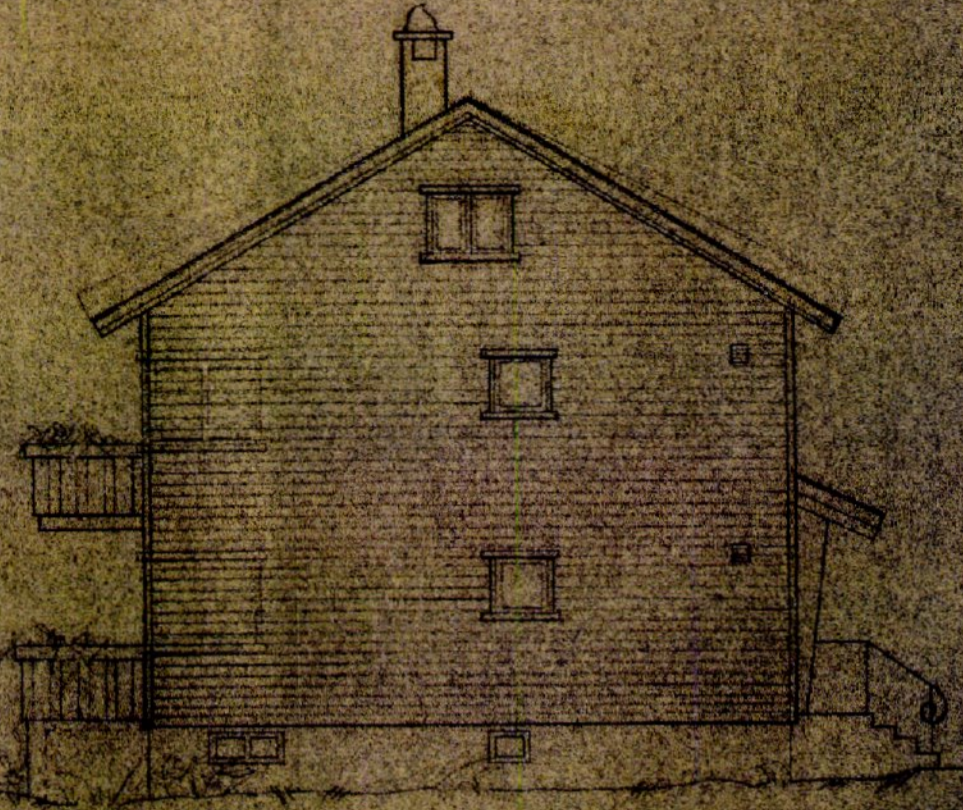
Kjeller



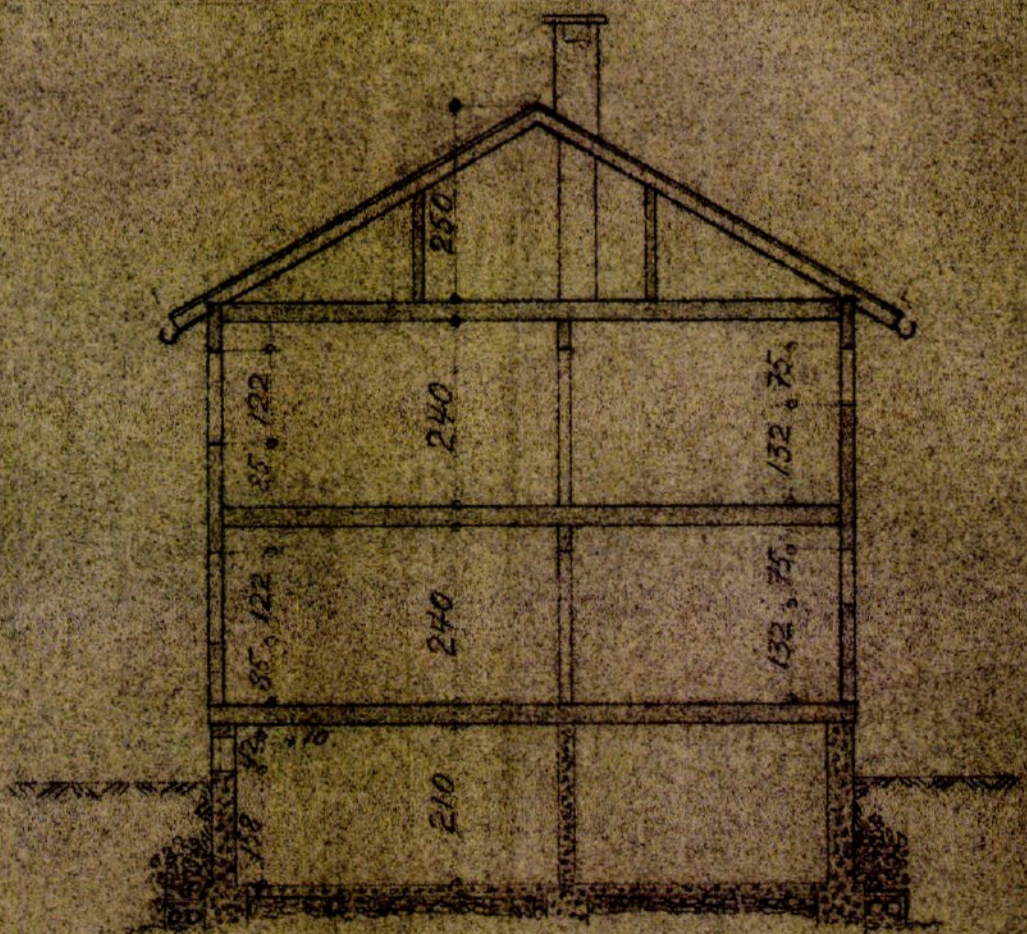
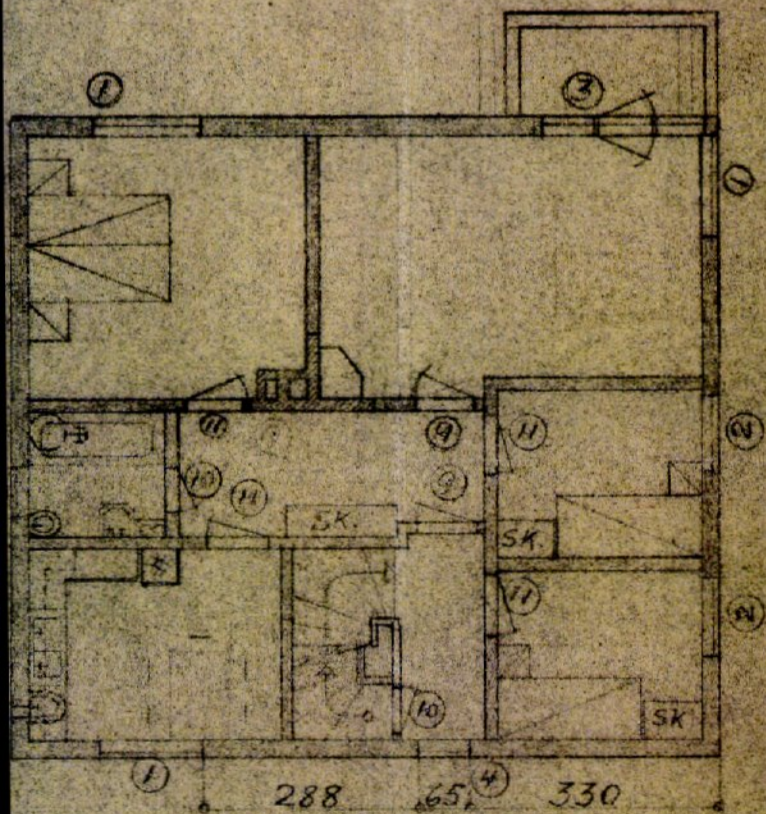
1. etasje 80 m<sup>2</sup>



Mot Vest



Mot Syd.



2. etasje (mål som 1. etasje) Flytting av forandring Ullvang & Olav - Sjøtt. 1952

Godkjent: i møte 9/9 1952  
**ÅRDAL BYGNINGSRÅD**

*Arvid Høy*

TOMANN  
 Kristian og A  
 Årdalstangen  
 Målestokk: 1/100



# Ardal kommune



Ardal skal  
vere ein  
god og  
trygg stad  
å bu, leva

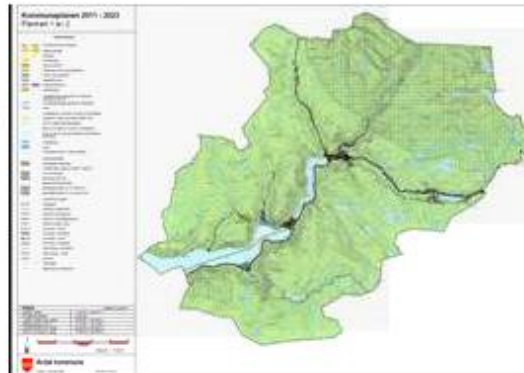


Foto: Skrivargarden.

Endeleg vedteken  
plan endra i  
samsvar med  
kommunestyret sitt  
vedtak i sak 059/12  
den 14.06.2012

Dok.ref: 1071182-86

**KOMMUNEPLANEN 2011-2023**  
**AREALDELEN – Planomtale**

E05	2012-06-14	Justert ihht. vedtak i kommunestyret den 14.06.2012 i sak 059/12	JOHM		SMME, Årdal kommune. 10.08.12
J04	2011-08-30	For bruk – endeleg versjon.	JOHM	TKM	IL
C03	2011-08-21	For gjennomgåing.	JOHM	TKM	
B02	2011-06-09	For kommentarar - løysingar og struktur)	JOHM		
A01	2011-05-03	Til intern bruk – disposisjon og innhald i ulike kapittel.	JOHM		
Rev.	Dato:	Omtale	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

## Forord

Kommunen er pålagt å drive kommunal planlegging, først og fremst gjennom plan- og bygningslova, men òg etter kommunelova. I medhald av desse lovene vedtok kommunestyret gjennom godkjenning av kommunal planstrategi i 2009 at arealdelen av kommuneplanen skulle reviderast.

Kommunen sin arealdel er ein oversiktsplan som syner rammer for arealbruken i kommunen, og planen er ein del av kommuneplan for Årdal kommune. Kommuneplanen med arealdelen er det overordna styringsverktøyet for utbyggingspolitikken til kommunen.

Hovudspørsmåla:

- Avgrensing av sentrums- og tettstodområda samt sikring av areal til privat og offentleg service og tenesteyting
- Næringsutvikling som omfattar vidare industriutvikling/utnytting av kraftressursane
- Tilpassing av planføresegnene til føresegnene i «ny» plandel.

Kommunen har mottatt mang nyttige innspel og merknader frå grunneigarar, organisasjonar, politiske parti samt regionale- og statlege styresmakter. Vi takkar for eit godt og konstruktivt samarbeid i samband med revisjon av denne arealdelen av kommuneplanen.

**Vedteken av Årdal kommunestyre den 14. juni 2012 i sak 059/12**

Arild Ingar Lægroid  
*ordførar*

# Innhald

1	Innleiing	5
2	Utviklingstrekk	6
3	Føringar og mål	7
4	Sentrums, tettstadsområde og næringsareal	8
4.1	Sentrum og tettstadsområda	8
4.2	Arealkrevjande næring - industri	9
4.3	Tettstadutvikling - Årdalstangen	9
4.3.1	Sjøfront supplert med fortetting i sentrum	10
4.4	Tettstadutvikling - Øvre Årdal	11
4.4.1	Fortetting av sentrum og utbygging mot Årdalsvatnet	11
4.5	kommunikasjon innanfor tettstadane	13
4.6	Arealkrevjande næringsareal	14
4.6.1	Langsiktig sikring av utviklingsareal til arealkrevjande næring	14
4.7	Overordna konsekvensar	20
5	Utvikling i grendene	21
5.1	Naddvik	21
5.2	Indre Offerdalen	22
5.3	Overordna konsekvensar	22
6	Fjellområda	23
6.1	Seimsåsen	23
6.2	Tyedalen og Fardalen	24
6.3	Overordna konsekvensar	25
7	Transportkorridor gjennom Årdal	27
8	Gjennomføring av utbyggingspolitikken	28

## Vedlegg

1. Plankart 1 av 2 (arealbruk og omsynssoner med unntak av faresoner)
2. Plankart 2 av 2 (omsynssoner – faresoner)
3. Planføresegner

# 1 Innleiing

Kommuneplanen sin arealdel er ein oversiktsplan som syner rammer for arealbruken i kommunen. Planen er ein del av kommuneplanen for Årdal kommune. Saman med kommuneplanen er denne arealdelen det overordna styringsverktøyet for utbygging i kommunen.

Eit hovudmål med planarbeidet har vore å samle soneplanane/delplanane til ein plan, samt gjere arealdelen til eit politisk styringsverktøy og i mindre grad eit administrativt forvaltningsverktøy. Det inneber at kommuneplanen må følgjast opp med gjennomføringsplanar.

Planen er sett saman av eit plankart og eit kart som syner omsynssone ras/skred og flaum/stormflo med planføresegner for heile kommunen og ein tekstdel med mål, prinsipp og planens sine vesentlege verknader. I tillegg er det innarbeidd retningslinjer og planstrategiar. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men gjev til kjenne korleis kommunestyret ønskjer at administrasjonen skal handtere føresegnene til planen. Formålet med planstrategiane er å synleggjere området sitt potensiale samt initiere oppfølgjande prosessar der ein utviklar robuste og funksjonelle lokalsamfunn og sikrar at omsynet til heilskap vert ivareteke.

Vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare detaljplanlegging i høve både vern og utbygging, gje føringar for den løpande handsaminga av bygge- og delingssaker.

Vedteke gjennomføringsplanar (område- og detaljreguleringsplanar samt utbyggingsplanar) skal gjelde framfor vedteken kommuneplan. Oversikt kjem fram av eiga liste i punkt § 1-1 i planføresegnene.

Planen er ikkje avklarande i forhold til automatisk freda kulturminne. Det inneber at omsynet til kulturminne må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan (område- eller detaljreguleringsplan).

Ved godkjenning av planen vart det gjort særskilt vedtak om at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova gjeld innanfor landbruks-, natur- og friluftsområda for spreidd utbygging av fritidsbygg.

## Hovudutfordringane og spørsmåla har vore knytt til:

- *Avgrensing av sentrums- og tettstadområda samt sikring av areal til privat og offentlig service og tenesteyting*
- *Næringsutvikling som omfattar vidare industriutvikling/utnytting av kraftressursane*
- *Bustadbygging med spesiell vekt på butilbod for unge i etableringsfasen*
- *Utvikling utanfor tettstadene*
- *Tilpassing av planføresegnene*

## 2 Utviklingstrekk

Tal og statistikk gjev eit bilete av utviklinga fram til i dag og situasjonen i dag. Saman med hovudtrendane i samfunnsutviklinga kan statistikken vere med å danne grunnlaget for ein diskusjon om utvikling og langsiktige arealbruksløyser.

I tabellen under er det vist nokon nøkkeltal frå SSB sin regionalstatistikk. Den viser i høve arealbehov til bustader, næring og offentlege føremål at:

- Folketalet i kommunen har vore relativt stabilt, men med til tider store svingingar frå år til år.
- Kvinneunderskotet er stort i aldersgruppa 20 - 39 år. Dette vil påverke talet på barnefødselar i perioden. Samtidig er det nedgang i talet på born mellom 0 - 15 år. Dette vil verke inn på behovet for barnehageplassar og elevtalet på skulane
- Talet på eldre er venta å auke i perioden, noko som vil auke behovet for helse- og omsorgstenester og talet på institusjonsplassar
- For arealvurderinga er det lagt til grunn vekst, med eit kortsiktig behov for 150 nye bustader/bueiningar og eit langsiktig behov på 300 nye bustader/bueiningar
- Arbeidsløysa er låg. Arbeidskraftbehovet må dekkjast gjennom innflytting eller pendling

Tabell 2.1: Frå SSB sin regionstatistikk med nokre nøkkeltal for Årdal.

	År	Kommune	Fylket	Landet
<b>Befolkning</b>				
Folkemengde	jan 2010	5634		
Folkemengde framskrive til pr 2025 (Middels vekst)	2025	5650		
Befolkning pr. km	2009	5,8	5,7	15,1
Andel busett i tettbygde strøk (i %)	2009	96	56	77
Tal menn pr 100 kvinner i aldersgruppen 20-39 år	2009	112,0	106,6	103,9
Andel barn og unge 0-17 år	2009	20,0	23,9	22,7
Andel eldre 80 år og over	2009	6,0	5,1	4,5
Fødselsoverskot/-underskot og netto inn-/utflytting. Sjå figur over				
Andel med vestleg innvandrarbakgrunn	2008	1,3	1,6	2,4
Andel ikkje-vestleg <sup>1</sup> innvandrarbakgrunn	2008	4,2	3,4	7,2
<b>Arbeid/inntekt</b>				
Registrerte arbeidsledige som andel av arbeidsstyrken (i %)	2009			
Menn		1,4	2,3	3,2
Kvinner		1,0	1,5	2,2
Uførepensjonistar 16 - 66 år pr 1000 innbyggjar	2008	7,8	8,0	8,9
Syssette med arbeidsstad i kommunen, fordelt på næring (i%)	2009			
Primær		0,4	7,7	3,0
Sekundær		52,3	23,5	19,9
Tertiær		47,2	68,3	76,6

<sup>1</sup> Aust-Europa, Asia, Sør- og Mellom-Amerika og Tyrkia. Eige, mor eller far sitt fødeland

# 3 Føringar og mål

I kommuneplanen sin samfunnsdel for Årdal kommune for perioden 2010-2014 er det ei rekkje mål som er viktige i forhold til arealbruk. Nedanfor følgjer eit utdrag av måla i kommuneplanen som kan ha innverknad på arealbruksprioriteringar. I tillegg til dei måla som er omtalt nedanfor er det i kommuneplanen vist til viktige kvalitative mål i høve bl.a. pleie og omsorg, grunnskule, barnehage og kommunaltekniske anlegg som er viktige for utviklinga. For nærmare gjennomgang av desse vert det vist til kommuneplanen.

Visjon	- Årdal skal vere ein god og trygg stad å bu, leve og arbeide
Hovudmål og delmål	<ul style="list-style-type: none"><li>- Årdal kommune skal vere eit trygt og robust lokalsamfunn</li><li>- Årdal kommune skal vere ein miljøkommune som arbeider for ei berekraftig utvikling</li><li>- Vi skal ha sosiale møteplassar og aktivitet retta mot ungdomsgruppa 16 – 19 år</li><li>- Universell utforming, miljø og trivsel skal vektleggast i alle samanhengar</li><li>- Vi vil tilrettelegge bustadmiljø for unge i etableringsfasen</li></ul>
Folketal	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vi vil stabilisere folketalet på 6300 med 3200 sysselsette</li></ul>
Samferdsel	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vi vil vidareutvikle sentral infrastruktur for å møte Årdal sine framtidige kommunikasjonsbehov i regionen og ut og inn av regionen</li></ul>
Næringsutvikling	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vi vil alltid ha [tilgjengelege] areal til næringsføremål</li><li>- Vi vil stimulere primærnæringane til vidare utvikling av eksisterande drift, utnytte naturressursane og vidareutvikle reiselivsproduktet</li><li>- Kommunikasjon er eige satsingsområde i næringsarbeidet. Det er avgjerande med vidareutvikling av infrastruktur for å møte Årdal sine framtidige kommunikasjonsbehov i regionen og ut og inn av regionen</li></ul>
Sentrumsutvikling	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vi vil skape levande lokalsamfunn</li><li>- Vi vil utvikle lokalsentra med fokus på tenestetilbod og innslag av urbane sentrums kvalitetar</li><li>- Vi vil gjennomføre oppgradering av sentrum etter føreliggjande planar</li><li>- Vi vil sikre og utvikle grøntstrukturen som ein del av den totale infrastrukturen i tettstadane – grøntstrukturen i sentrumsområda er prioritert</li><li>- Vi vil sikre areal for bustadbygging i kommunen og vidareutvikle sentrumsområda slik at dei kan tilpassast ei moderne utvikling beståande av handel tenesteyting og bustader</li><li>- Vi vil legge til rette for bustadar for ungdom</li></ul>
Samfunnstryggleik	<ul style="list-style-type: none"><li>- Årdal kommune skal vere eit trygt og robust lokalsamfunn</li><li>- Vi vil at kommunen skal vere godt budd på å takle uønska hendingar og krisesituasjonar</li><li>- Vi vil ha auka fokus på havnivåstiging og endra flaum- og skredproblematikk som følgje av klimaendringar</li></ul>

## 4 Sentrums, tettstadsområde og næringsareal

Sentrums- og tettstadsområda femnar om sentrumsformål, bustad, offentleg og privat tenesteyting samt industri.

Forenkla framstilt er dei to tettstadane funksjonelt delt inn i dei tre delområda; sentrumsområda med offentleg og privat service, buområde og arealkrevjande næringsareal dominert av industriverksemdene i Årdal.

### 4.1 SENTRUM OG TETTSTADOMRÅDA

Det aller meste av servicefunksjonane er lokalisert innafor tettstadane Årdalstangen og Øvre Årdal (Farnes). Øvre Årdal har meir handel i sentrumsområdet enn Årdalstangen. Årdalstangen har meir kombinert arealbruksføremål og kontorarbeidsplassar. Forenkla kan Øvre Årdal omtalast som handels- og industritettstaden, medan Årdalstangen er administrasjons- og industritettstaden.

I 2009 vart det gjennomført ei handelsanalyse i kommunen. Denne viser at handelsstrukturen i kommunen er god på basisvarer, men mangelfull på spesialvarer. Etterspørselspotensialet er vurdert til å vere på om lag 100 mill NOK, medan det i tillegg er ein handelslekkasje på nærmare 150 mill pr år som truleg vil vare ved, sjølv med ei utvikling i detaljhandelen i kommunen. I analysen vert det understreka at folketalsgrunnlaget i kommunen er for lite til at handelen kan spreiaast på to stader.

I kommuneplanen er det langsiktige målet å heve talet på innbyggjarar frå 5600 til 6300. For å nå dette målet er det behov for om lag 300 nye bustader. Dette er eit langsiktig mål. I kommuneplanperioden er det lagt til grunn at det vil vere behov for mellom 100 - 200 nye bustader, der det er antekke at 30 % vil vere einebustader, med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 1,5 - 2,5 daa pr bustadeining og 70 % rekkjehus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining.

Tabell 4.1: Bustadbygging i perioden 2005 - 2010.

År	Einebustader	Leilegheiter/blokk/rekke
2005	4	
2006	4	
2007	4	
2008	3	23
2009	8	23
2010	6	6

Ved sida av utbygging av bustader i og ved sentrumsområda samt i felt, vert det ført opp nokre bustader utanfor tettstadane. Denne spreidde utbygginga har vore og vil vere eit supplement til utbygginga som føregår innanfor tettstadane og regulerte i felt utanfor tettstadene.

Gjennomgang av områda som er klar for utbygging eller nærmar seg planavklart, viser at det er arealbruksavklart ein betydeleg bustadreserve i kommunen. Dette femnar om 40 tomter i Seimsdalen, knapt 50 einingar i ulike prosjekt/planer på Årdalstangen og vel 50 einingar i ulike prosjekt/planer i Øvre Årdal.

#### **4.2 AREALKREVJANDE NÆRING - INDUSTRI**

Næringsstrukturen i Årdal er framleis prega av ei fortid som einsidig industristad, med relativt mange sysselsette innanfor sekundærnæringar (produksjonsnæringar) og tilsvarande relativt få tilsette innan tertiærnæringar (tenesteytande næringar). I 2009 var 52,3 prosent av dei sysselsette i Årdal knytt til industriproduksjon medan landssnittet låg på 19,9 prosent. Utviklinga i Årdal går i retning av fleire sysselsette innanfor tenesteytande næringar og færre innan produksjonsyrke. Det er svært få i Årdal som er knytt til primærnæringa.

Dei seinare åra har det føregått ei omstrukturering av næringsstrukturen - i retning av mindre tradisjonell tungindustri og meir lettare industri og tenesteproduksjon. Dette har ein sett tydeleg gjennom inntoget av nye verksemder. Ønskje og vilje til endring og optimisme såg ein klart gjennom byggeaktiviteten i 2007, då det vart bygd ut om lag 30.000 m<sup>2</sup> med nytt næringsareal i Årdal.

Viktige siktemål i kommuneplanen er å sikre næringslivet utviklingsareal slik at plangrunnlaget byggjer opp om Årdal si konkurranseevne, ivareteke dei langsiktige utviklingsbehova og gjev betre føresetnader for å bidra til ny næringsetableringar.

#### **4.3 TETTSTADUTVIKLING - ÅRDALSTANGEN**

Årdalstangen er delvis lokalisert på ein breelvavsetning. Tettstaden er omkransa av vatn og fjell med Årdalsvatnet i nordaust, Årdalsfjorden i sørvest og forholdsvis bratte fjell i nordvest og sørvest. I dalbotnen renn elva Hæreidselva frå Årdalsvatnet til Årdalsfjorden.

Arealbruken på Årdalstangen er prega av blanda og samansett arealbruk med stort innslag av kontorarbeidsplassar. Fabrikkløkala ligg i sentrum aust for hovudgata som ledar ein til dei offentlege funksjonane og handelsområdet i sentrum. Bustadområda omkransar sentrum i aust og nordvest. Desse områda er prega av einestader og tomannsbustader/rekkehus.

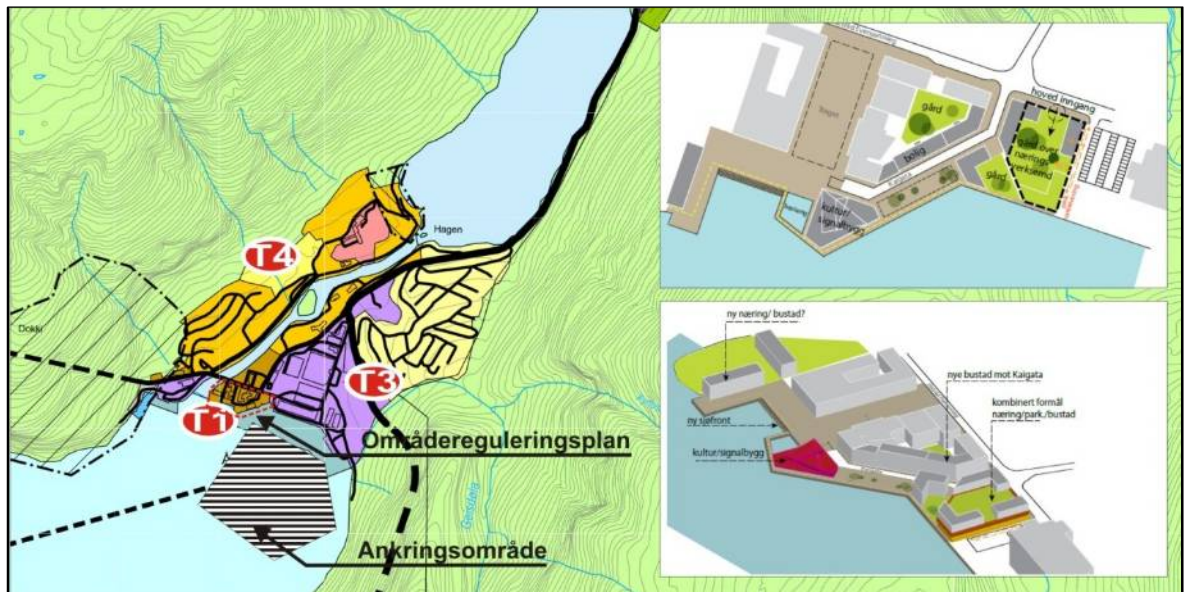
I Seimsdalen er det etablert fleire bustadområde og offentlege areal. Det er mange ledige bustadtomter. Gjennomgang av situasjonen syner at det ikkje er behov for å legge ut nye utbyggingareal eller endre noverande bruk i Seimsdalen.

Vidare tettstad og sentrumsutvikling på Årdalstangen heng nært saman med framtidige strategiar i høve kva funksjon tettstaden skal ha og bruk av strandsona. Planen er basert på definere Årdalstangen som eit utviklingsområde med fokus på urbanisering av strandsona, der funksjonane bu, offentlig service samt næringsvegane industri og reiseliv vert prioritert.

#### 4.3.1 Sjøfront supplert med fortetting i sentrum

Strategien medfører at sentrumsområde mellom fv 303 og Årdalsfjorden er peika ut som eit utviklingsområde, der det skal avklarast:

- Tettstads- og bustadbygging som kan styrke Årdalstangen som tettstad og gje attraktive bustadområde med god måloppnåing for gode bustadområde
- Tilrettelegging for vidare utvikling og omstilling i industrien
- Strategiar i høve utvikling av privat og offentleg tenestetilbod
- Fortau/gang- og sykkelvegssystem med høg trafikktryggleik



Figur 4.1: Utvikling av sjøfronten og fortetting i sentrum (Teiknforklaring, sjå plankart I). Kartet syner ankringsområde der det ikkje skal leggst ut kablar eller liknande.

Det vert lagt til rette for fortetting av sentrum. Planen er basert på eksisterande sentrumsplan og eksisterande kvalitetar som er utvikla dei seinare åra. Årdalsplassen/torget er det viktigaste “byrommet”, tydeleg avgrensa på tre av sidene og ope ut mot sjøen. Dette gjev Årdalstangen ei tilknytning til sjøen samt kvalitetar og identitet som vil vere med å bygge opp om det urbane miljøet.

Arealet sør og søraust for fv 53 vert prioritert til vidare bustadbygging (T3). Nytt bustadområde på omlag 55 daa vert lagt ut på Lysa vest for sentrum (T4). Området har god lokalisering i høve skule, barnehage og sentrumsfunksjonar. Veg, gang- og sykkelveg samt offentleg vatn og avlaup er etablert fram til området.

Planen føreset at det vert utarbeidd ein områdereguleringsplan for Årdalstangen som skal legge til rette for ein prosess med innbyggjarane og rørte mynde som kan gje naudsynte avklaringar på dei utviklingsspørsmåla som er trekt opp for alternativet.

Reguleringsplanen skal utarbeidast med utgangspunkt i eit privat-offentleg samarbeid. Målet er å gjere vidare utvikling av denne sentrale delen av sentrum forutseieleg. Utgreiingane til områdereguleringsplanen skal avklare alle hovudspørsmåla for området. Utgreiingar og eventuell konsekvensutgreiing knytt til påfølgjande tiltak og detaljreguleringsplanarbeid skal berre ta stilling til ulike utformingar av løysingar i samsvar med vedteken områdereguleringsplan. Det skal ikkje vere naudsynt å utgreie nye alternativ. Det skal utarbeidast og høyrast eit planprogram for områdereguleringsplanen. På figur 4.1 er det synt grense for området der det skal utarbeidast

områderegeringsplan. I tillegg illustrerer kartet ferdsels- og ankringsområde i Årdalsfjorden der det ikkje må leggast kablar eller liknande som kan vere i konflikt med bruken av arealet som ankringsområde.

#### 4.4 TETTSTADUTVIKLING - ØVRE ÅRDAL

Landskapet i Øvre Årdal er meir langstrakt enn på Årdalstangen. Elva Utlea renn gjennom tettstaden og dannar skiljet mellom delen i nordaust som er prega av dei store industriareala og sørvestre delen som er prega av handel, offentleg service og idrettsanlegg. Både aust og vest for Utlea er det etablert bustadområde.

Det er større variasjon i typen bustader i Øvre Årdal, der ein finn einebustader, rekkehus og lågblokker i same området.

I Utladalen er det stort sett bustadområde og industri. Utfordringane har hovudsakleg vore knytt til vurdering av framtidig bruk av omdisponert areal og justering av grensa mellom utbyggingsområde og samanhengande urørte områder.

Øvre Årdal har i planperioden trong for utvikling av sentrumsområdet med areal til sentrumsfunksjonar og bustader – både sentrumsnære mindre bustader og einebustader. Arealbruken i Øvre Årdal har hovudsakleg vore styrt gjennom soneplanen og reguleringsplaner i Farnes sentrum.

Planen er basert på sentrumsutvikling der det vert halde fast ved dei etablerte strukturane med offentleg- og privat service, og spesielt lokalisering av barneskulen, ungdomsskulen og vidaregåande.

Utviklinga i planen legg opp til sentrumsutvikling med fortetting<sup>2</sup> av sentrum med offentleg- og privat service samt bustader. I tillegg legg planen til rette for transformasjon<sup>3</sup> og utbygging av "ledig" areal mot Årdalsvatnet.

##### 4.4.1 Fortetting av sentrum og utbygging mot Årdalsvatnet

Sentrumsutviklinga vert konsentrert til areal i Farnes. Det er lagt opp til fortetting av sentrum. I sentrum (Ø1) er det tre hovudutviklingsområder. Hovudgrepet legg til rette for bruk av Jotunplassen til forretning og bustad. Under bakken er det føresett etablert eit større sentralt parkeringsareal som skal løyse parkeringsutfordringane for sentrum som ikkje vert løyst på dei einskilde byggetomtane. Utviklinga av Jotunplassen vert krevjande å gjennomføre både administrativt og økonomisk. Utviklinga vil krevje at det vert etablert eit langsiktig samarbeid mellom aktørane i sentrum og kommunen.

<sup>2</sup> Fortetting – utbygging innanfor delvis utbygde område som fører til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

<sup>3</sup> Transformasjon – endring av bruk/sanering og fornying av område som fører til høgare eller meir arealeffektiv utnytting.

Planen føreset ei trinnvis utvikling av Torgkvartalet:

- I. Fortetting av Torgkvartalet, vidareutvikling av uteopphaldsareal og førebuing av framtidig parkeringsløyising.
- II. Utbygging av Jotunplassen med forretning og bustad, etablering av samband mellom Torget og Jotun stadion i dagen og parkering under bakken.

Det er eit potensiale for å vende sentrum mot Årdalsvatnet. Kvalitetane ved å gjere vatnet til ein del av sentrum er ikkje utnytta. Området (Ø3) er definert som eit transformasjonsareal. Det er lagt til grunn at tilgjenge til vatnet vert vidareutvikla gjennom utvikling av t.d. ein lineær park som bind saman ulike aktivitetar som både kan vere knytt til kommersiell aktivitet og rekreasjon, idrett og friluftsliv. Arealet skal ha ei utforming som tilfredsstillir krav til universell utforming.

Bustadområda vert lokalisert på ledig areal inn til eksisterande bustadområde. Industriområdet ved Årdalsvatnet er foreslått transformert til eit bustad og næringsareal. Utviklinga vil krevje eit hovudgrep som er føreset utvikla gjennom ei eiga områdereguleringsplan. Planen skal klargjere alle hovudspørsmåla som skal legge rammene for utvikling ned mot vatnet.

I Farnes er Gartneritomta (Ø11) sett av til bustad- og forretningsformål. Området er på om lag 10 daa.

Planen føreset følgjande hovudgrep:

- Sentrum vert avgrensa og prioriterte grøntstrukturar vert vidareutvikla.
- Veg- og gatehiarkiet vert definert
- Utvikling av mjuke samband vert prioritert
- Parkeringspolitikk for både bil og sykkel vert definert



Figur 4.2: Fortetting av sentrum og transformasjon av areal ved Årdalsvatnet (Teiknforklaring, sjå plankart I).

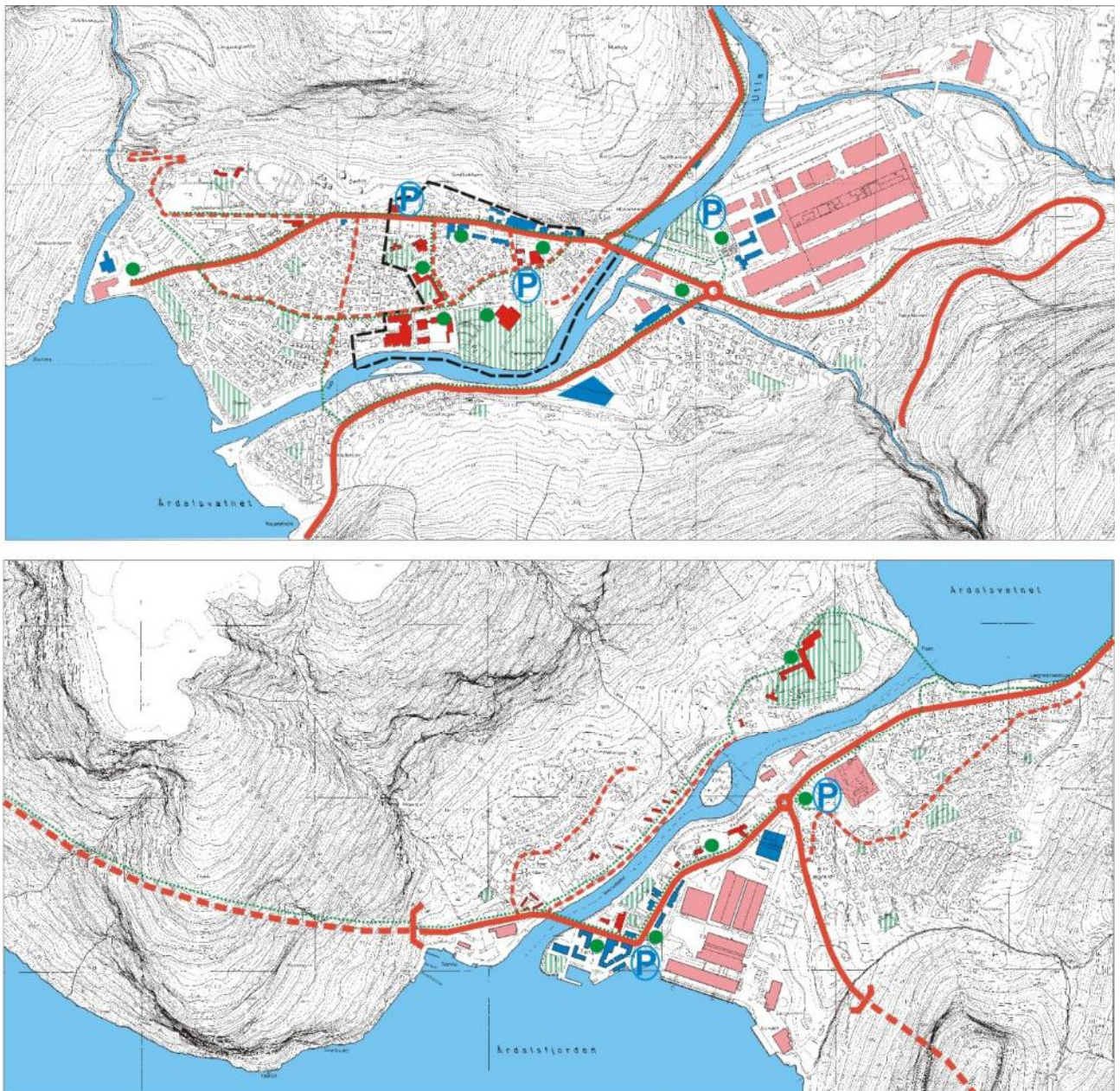
Utviklingsareala vil ha høg måloppnåing for fleire av måla i kommuneplanen, mellom anna; brukbare soltilhøve, gangavstand til skule utan kryssing av riksveg, nærleik til den kommersielle- og offentlege delen av sentrum, gangtrafikk kan gå gjennom eksisterande tettstadsområde skild frå vegar med mykje trafikk samt nærleik til kultur og fritidstilbod.

## 4.5 KOMMUNIKASJON INNANFOR TETTSTADANE

Tettstadane i Årdal er prega av ei funksjonsblanding og korte avstandar mellom sentrumsfunksjonar, bustadområde og arbeidsplassar. Det etablerte utbyggingsmønsteret gjev gode føresetnader for auke av den interne gang- og sykkeltrafikken, samtidig som innbyggjarane vert mindre avhengig av intern transport med bil.

For å stimulere til utvikling frå bil til gang- og sykkeltrafikk, er følgjande prinsipp lagt til grunn:

- Korte vegar mellom ulike funksjonar
- Utvikling av gaterommet for menneska
- Alternativ mobilitet vert fremja



Figur 4.3: Hovudgrep i høve trafikk og parkering. (Forklaring: raud strek er hovudveg, raud stipla strek er lokavveg, grøn stipla er gang- og sykkelsamband, P er parkeringsplass medan grøn prikk er sykkelparkering)

Dette er følgt opp gjennom reduksjon av parkeringskravet i sentrum samtidig som det er krevd sykkelparkering. I tillegg er det føresett at gang- og sykkelvegnettet vert vidareutvikla. Eit svært viktig element i strategien, er etablering av gang- og sykkelveg mellom Årdalstangen og bustadområdet i Seimsdalen.

Utvikling av gaterommet, etablering av mjuke samband med ulik karakter samt gang- og sykkelveggar er ein viktig del av utviklingstrategien i kommuneplanen. Strategien er føresett konkretisert gjennom trafikktryggleiksplanen til kommunen og i reguleringsplaner. Til områdereguleringsplanen for Torgkvartalet i Øvre Årdal vart det utvikla eit konsept i høve trafikk, parkering og gangsamband. Tilsvarande er gjort for Årdalstangen. Konseptet syner og gangsambandet til Seimsdalen

#### **4.6 AREALKREVJANDE NÆRINGSAREAL**

Utbyggingsmønsteret er tydeleg prega av kontrastane i målestokk mellom dei areal og transportkrevjande næringsareala med fabrikklokale, sentrum med privat og offentleg service og buområda med lågblokk og småhus.

Den kommunale strategien for utvikling av bedriftsproduktet femnar om:

- vidare satsing på industri, og
- nyetablering av verksemder med arbeidsplassar for kvinner

##### **4.6.1 Langsiktig sikring av utviklingsareal til arealkrevjande næring**

Planen legg opp til ein langsiktig sikring av areal til arealkrevjande næringar. Dette er gjort gjennom kartlegging av omdisponert leiding areal og sikring av framtidig areal.

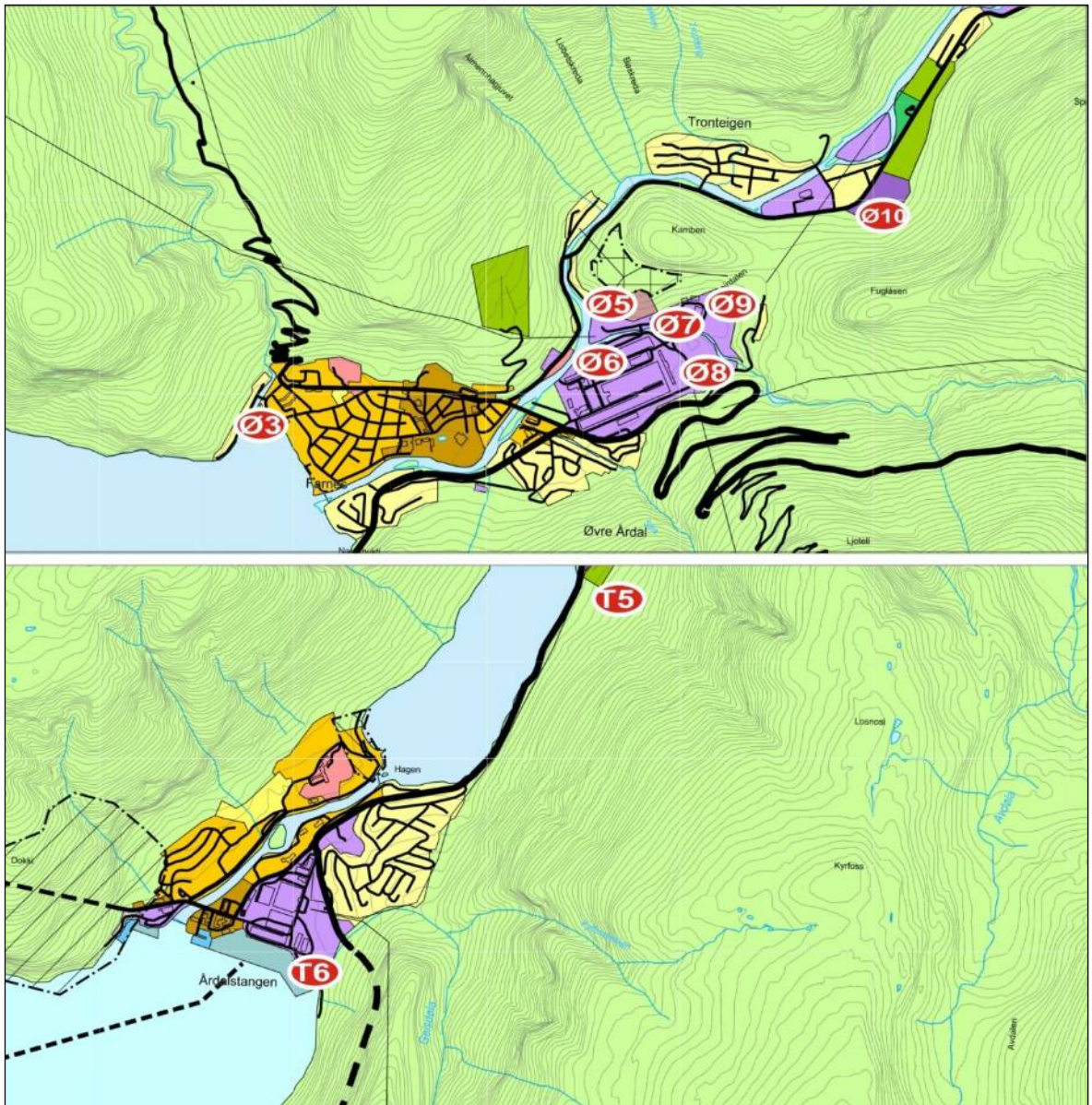
Planen femnar om følgjande nye areal:

- Industriområde ved Loi mellom Årdalstangen og Øvre Årdal. Området er på om lag 35 daa og er lokalisert ved fv 53.
- Masseuttaket på Moa. Arealet er på om lag 45 daa og er lokalisert nord for industriområdet til Hydro.
- Lykkja i Utladalen. Arealet er på vel 45 daa.

Industriarealet ved utløpet av Fardøla (Ø3) vert omdisponert til bustad og sentrumsformål – definert som utviklings- og trasformasjonsområde i sentrum. Dette er nærmare omtalt i kap. 4.4.1.

Ved sida av dei framtidige areala er det tilgjengeleg ei rekkje områder i vedtekne planer. Desse representerer viktige utviklingsareal. Utvikling av desse areala vil krevje dialog med eigarane av areala.

Nedanfor er det gjeve ei samanstilling av noverande og framtidig utviklingsareal. I omtala av dei einskilde areala er det lagt vekt på tomtetilhøve, infrastruktur, tilgang på prosessvatn, tilgang til store straummengder.



Figur 4.4: Utviklingsareal på Årdalstangen og i Øvre Årdal (Teiknforklaring, sjå plankart I).

## Naddvik - Vikadalen

### Naddvik

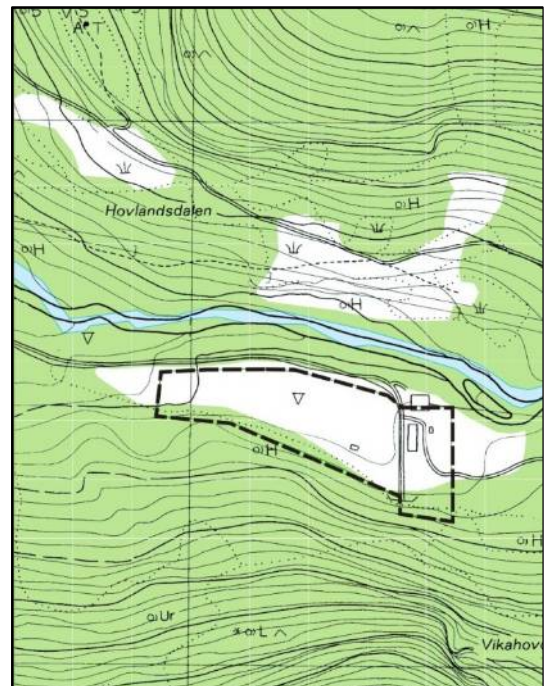
Tomtetilhøve: 15 daa. Området er dyrka mark, flatt og lett å opparbeide.

Planstatus: Noverande industri, men ikkje regulert.

Infrastruktur: 1 km med 1 felts veg fram til fv 53.

Vatn: Ikkje tilgang til offentleg vatn.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



## Industriområde på Årdalstangen og Loi

### Loi (Ø5)

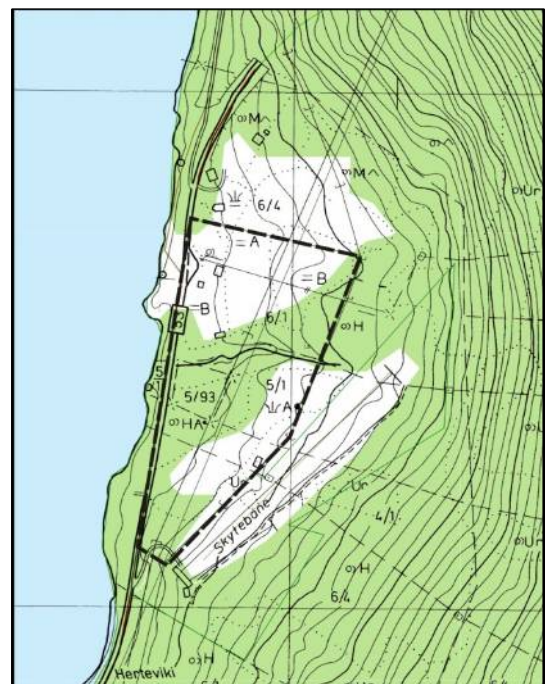
Tomtetilhøve: 35 daa. Området grensar til skytebane som kan vere eit utvidingsareal. Kraftledning gjennom området. Strekt skråande og utfordrande tomt.

Planstatus: Regulert til lager, massedeponi og fareområde.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg fram til tomta.

Vatn: Ikkje tilgang til offentleg vatn.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



### Finnsåstunnelen (Ø6)

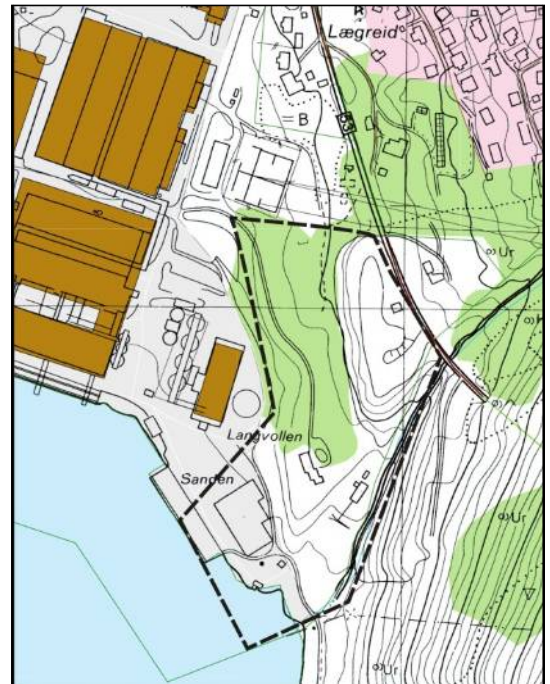
Tomtetilhøve: 15 daa. Området grensar til industriareala på Årdalstangen. Vert nytta som massedeponi. Ikkje ført opp bygg

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: Ikkje ført fram til tomte.

Energitilgang: Føresetnad for god tilgang.



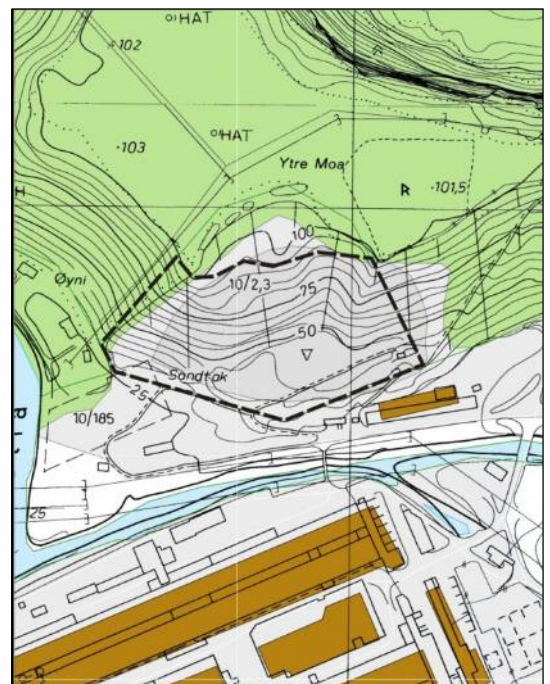
### Industriområde i Øvre Årdal

#### Moa - grustaket (Ø5)

Tomtetilhøve: 50 daa. Vert nytta som grustak. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande råstoffutvinning.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomte.



### Søderbergtomta (Ø6)

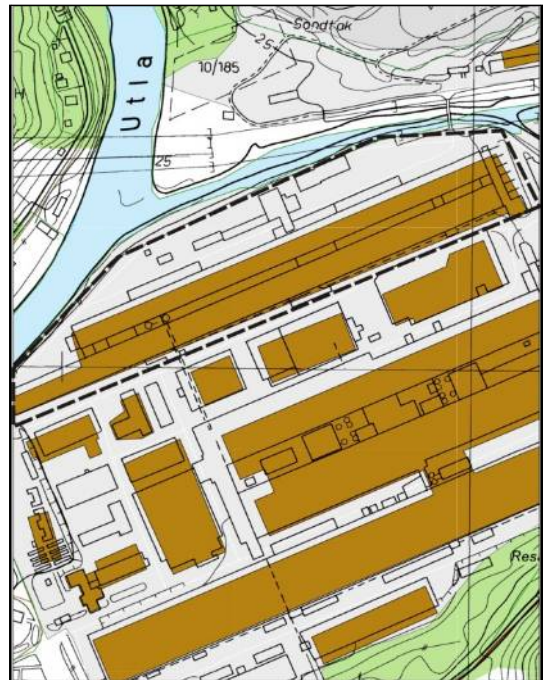
Tomtetilhøve: 50 daa. Tidlegare nytta som industriområde. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: God og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



### Grustak vest (Ø7)

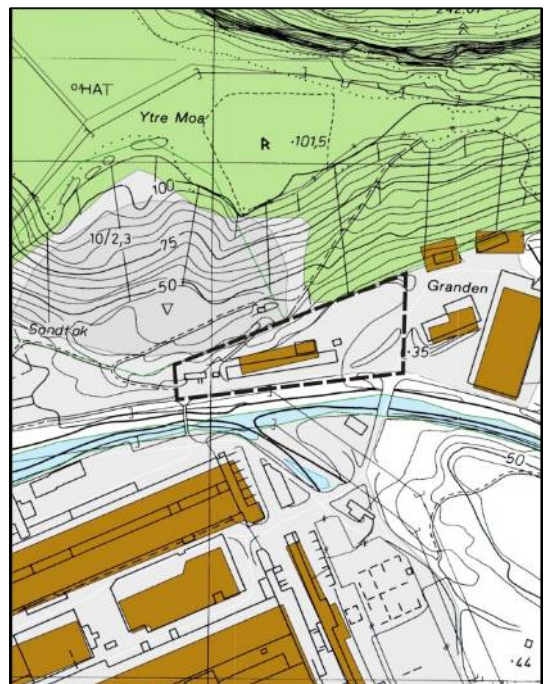
Tomtetilhøve: 10 daa. Nytt som grustak og betongproduksjon. Aktuelt for ulike former for industri.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: Etablert 2 felts veg til tomta.

Vatn: God og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



### Austside likerettaranlegg (Ø8)

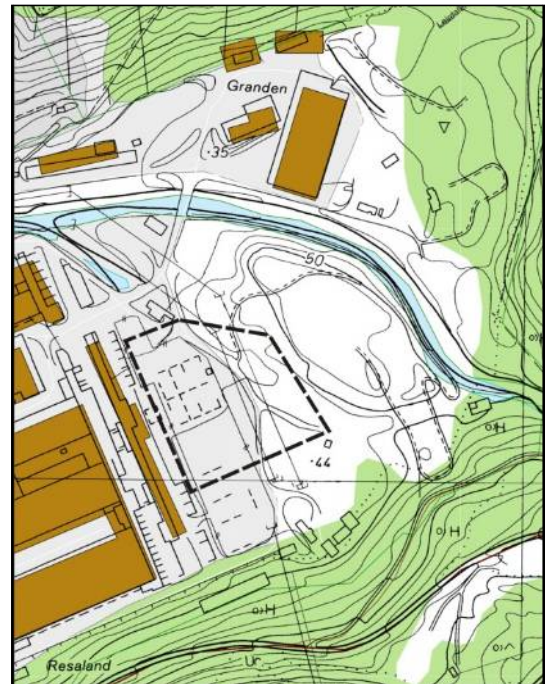
Tomteilhøve: 10 daa. Aktuelt for ulike former for industri. Areal som ikkje vert nytta. Avgrensa utvidingsmoglegheiter.

Planstatus: Noverande industri.

Infrastruktur: God vegtilkomst for store køyretøy (2 felts veg)

Vatn: Nær tilgang til god og sikker vassføring.

Energitilgang: God tilgang.



### Moa (Ø9)

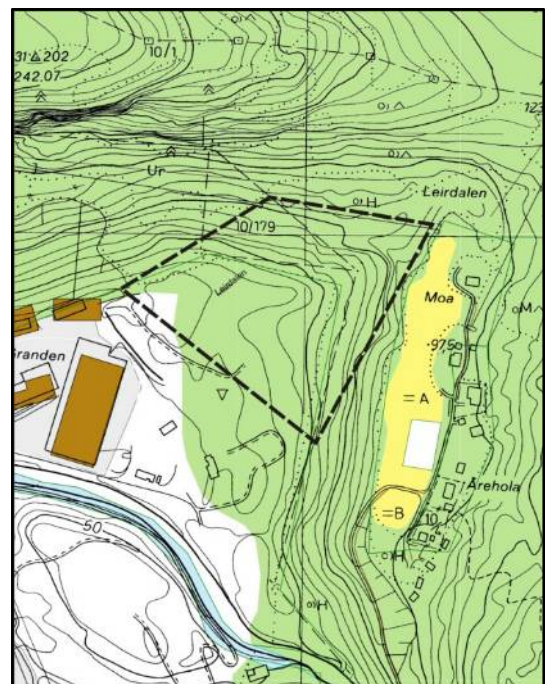
Tomteilhøve: 20 daa. Aktuelt for ulike former for industri. Fylt opp med massar.

Planstatus: Framtidig industri.

Infrastruktur: Tilkomst fram, men 700 meter til 2 felts køyreveg.

Vatn: Må sikrast.

Energitilgang: God tilgang.

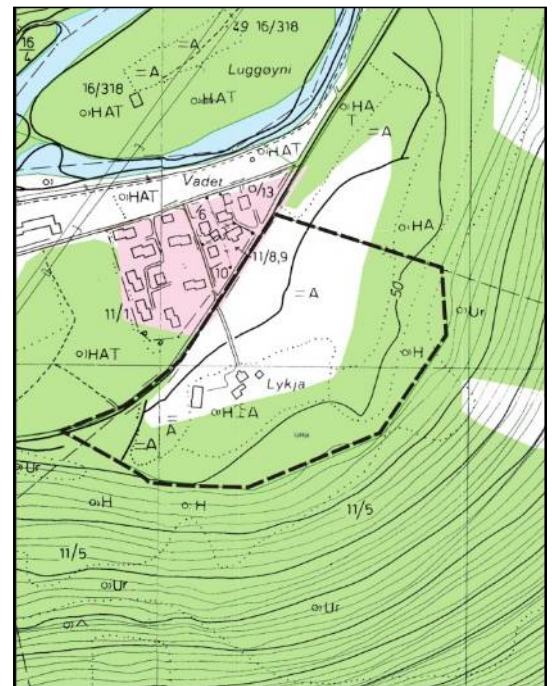


### Lykkja i Utladalen (Ø10)

Tomtetilhøve: 20 daa. Lettare industri og lager.

Planstatus: Framtidig industri.

Infrastruktur: 2 felts køyreveg.



## 4.7 OVERORDNA KONSEKVENSA

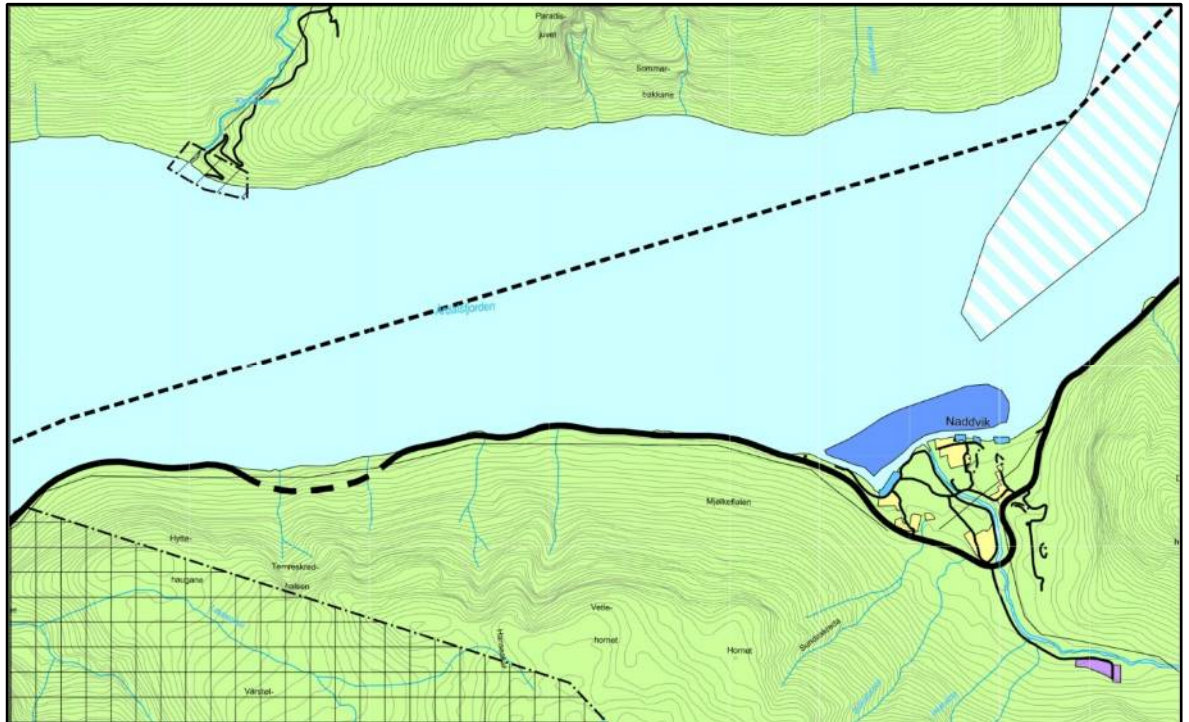
Arealbruksstrategiane for Årdalstangen og Øvre Årdal byggjer opp om det etablerte utbyggingsmønsteret. Dei har ubetydelege konsekvensar i høve naturmiljø, kultur og nærmiljø. Arealbruken og strategiane har jamt over god måloppnåing i høve både nasjonale, regionale og lokale mål. Omsynet til naturbasert sårbarheit og spesielt skred er ei utfordring ved nærmast all utbygging i kommunen.

I Øvre Årdal er det utarbeidd områderegeringsplan for den sentrale delen av sentrum. Det er lagt til grunn at det vert utarbeidd områderegeringsplan som klargjer føresetnadene for vidare utvikling og utbygging i strandsona både på Årdalstangen og i Øvre Årdal. Utgreiingane som er knytt til områderegeringsplanane skal avklare alle hovudspørsmåla for områda.

For andre spørsmål og problemstillingar knytt til trafikk, friluftsliv, dvs. sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikområde, kulturminne og landskap, så er dette problemstillingar og interesser som kan løysast gjennom vidare område- og detaljreguleringsplanarbeid.

## 5 Utvikling i grendene

I kommunen er det meste av busetnaden lokalisert i tettstadane. I grendene er det eit spreidd utbyggingsmønster som kommunen ønskjer å vidareføre og vidareutvikle.



Figur 5.1: Arealbruk i Naddvik og Indre Offerdalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

### 5.1 NADDVIK

Det ligg føre ei vedteken kommunedelplan for Naddvik frå 1997. Fokuset i Naddvik har vore og er landbruk, kulturlandskap og vern/bruk av strandsona. Bustaden er konsentrert i mindre klynger. Den største konsentrasjonen femnar om Holebyen. Området som er lokalisert delvis innanfor 100-metersbeltet til Årdalsfjorden er regulert. Langs fjorden er det etablert naustområde. Det er ikkje avdekt vesentlege arealbruksutfordringar i Naddvik/Vikadalen. Kommunedelplanen frå 1997 er vidareført i kommuneplanen.

Overgangen mellom ny og gammal plandel har skapt uvisse i høve val av formål. I den grad det er trong for tolking av arealbruken i kommuneplanen skal kommunedelplanen for Naddvik og Landskapsanalyse Naddvik (1995) leggest til grunn. Det same gjeld i høve sikring av kvalitetar.

Husmannsplassen, Ivarplassen, er sett av som omsynssone. Plassen som femnar om bygningsmiljøet og landskapet kring husmannsplassen har forfalle dei seinare åra.

## **5.2 INDRE OFFERDALEN**

Indre Offerdalen var i overgangen mellom bondesamfunnet og industrisamfunnet det viktigaste knutepunktet i kommunen, både for trafikk, handel og politikk. Bygga som anlegget i Indre Offerdalen består av er godt vedlikehalde og har stor kulturhistorisk verdi. Anlegget er eit tydeleg døme på lokalisering av gardar og næring ut frå tilgjenge til naturressursar og knutepunkt for ferdse.

Området er sett av som omsynssone, kulturmiljø. Formålet er å sikre at det vert teke omsyn til/vare på kulturmiljøet. Det er lagt til grunn at omsynssona ikkje skal vanskeleggjer utnytting av kraftressursane i Offerdalen.

## **5.3 OVERORDNA KONSEKVENSA**

Planen legg ikkje ut nye områder i grendene, men den opnar for ei avgrensa fortetting innanfor definerte felt. Hovudinnhaldet og prinsippa i vedteken føresegner er vidareført. Planframlegget medfører ikkje nye vesentlege verknader.

## 6 Fjellområda

Det er om lag 500 fritidsbustader i kommunen. Talet på nye fritidsbygg som er ført opp dei siste 5 åra har variert frå 1 fritidsbygg i 2008 til 15 fritidsbygg i 2006. Dei fleste er ført opp i Tyedalen, men det er også ført opp ein del fritidsbustader på Seimsåsen og i Fardalen. Lokaliseringa av kommunen og ikkje minst nærleiken til fjorden og fjella (innfallsporten til Jotunheimen) gjev gode føresetnader for vidareutvikling av reiselivet i kommunen.

Utbyggingspresset i fjellområda er knytt til utbygging av fritidsbygg. Samanlikna med andre kommunar i fylket er det relativt mange fritidsbygg på fjellet i kommunen, samtidig er det avgrensa sett opp mot konsentrasjonen av fritidsbygg og reiselivsanlegg i Valdres.

Kommunen ser at det er eit potensiale for å utvikle reiselivs- og fritidsproduktet, men det må gjerast innanfor rammer der samanhengande urørte områder vert teke vare på. I planen vert det ikkje lagt til rette for utlegging av nye områder, men det vert opna for ei planmessig fortetting og utfylling av ledig areal i eksisterande område for fritidsbygg. Reguleringsprosessar må tilpassast utfordringane som planarbeida reiser.

I kommunen er det tre områder med fritidsbruk. Desse har noko ulik karakter.

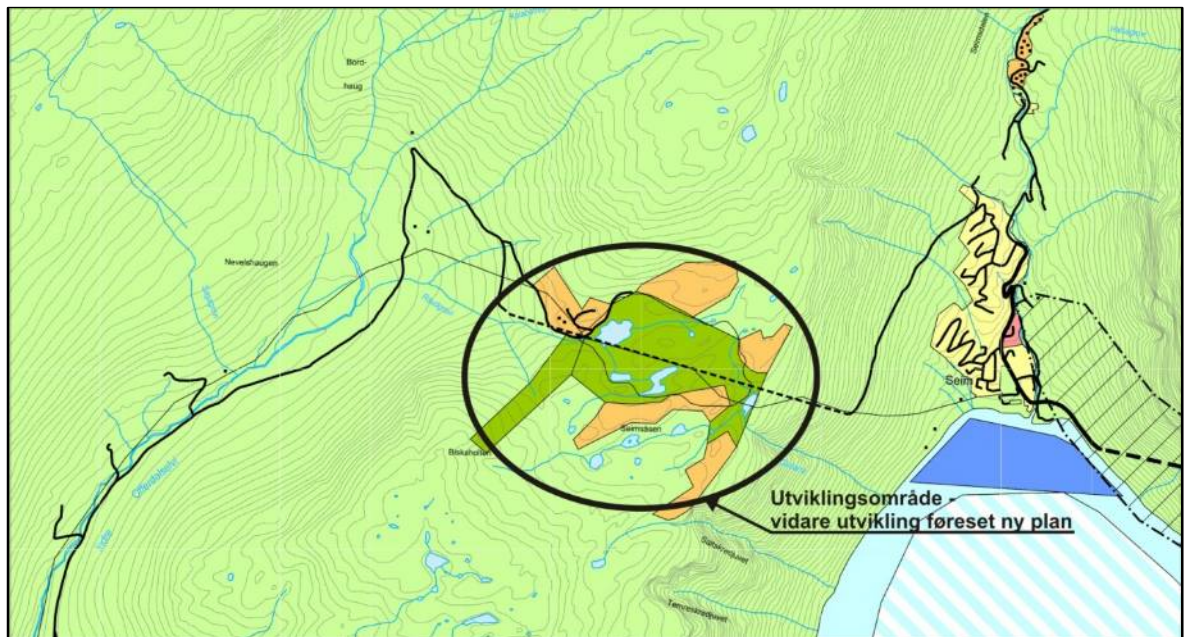
### 6.1 SEIMSÅSEN

På Seimsåsen er det etablert lysløype og lagt til rette for etablering av alpinanlegg. Kring skiløypa er det opna for utvikling av tre hytteområde. Det eine er regulert. Området har eit potensiale for å kunne vidareutviklast, men det har kome signal om at det er behov for re-planlegging av området. Området er eit viktig tur og utfartsområde. Trongen for re-planlegging er forsterka gjennom motsegn sett fram av Fylkesmannen. I planen er det lagt til grunn at området vert re-planlag og at overenskomsten mellom kommunen og Fylkesmannen<sup>4</sup> ver ivareteke gjennom planarbeidet.

Kommunen er positiv til ei utvikling av området sjølv om arealbruken gjennom kommuneplanarbeidet ikkje vert spesielt vurdert. Ein legg til grunn at grunneigarane i området organiserer seg og samarbeider om eit langsiktig utviklingskonsept. Gjennom utviklingskonseptet er det føresett at det vert lagt til rette for ei utvikling som tek omsyn til kvalitetane i området. For kommunen er det sentralt at det vert sett heilskapleg på området. Ved omdisponering av nye utbyggingsareal til bygningar og anlegg, skal det utarbeidast planprogram som skal leggjast fram for politisk handsaming og vere gjenstand for høyring. Kommunen si haldning til planspørsmålet vert gjort til kjenne gjennom handsaming av planprogrammet.

<sup>4</sup> Motsegna vert trekt under følgjande føresetnader:

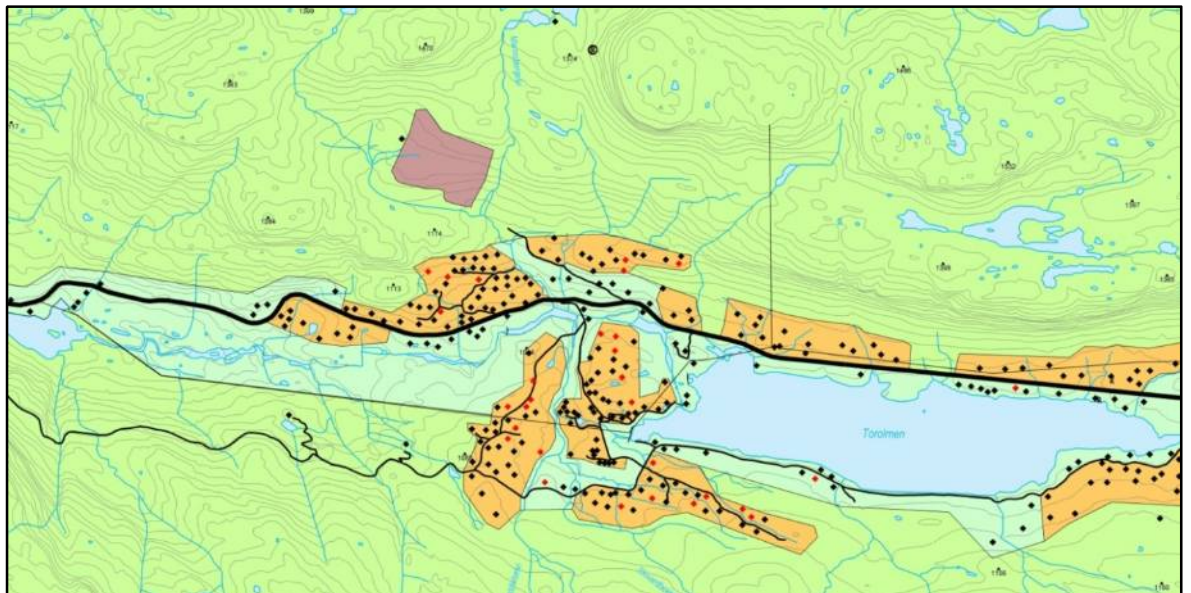
- Kommunen vil starte re-planlegging gjennom ein områdereguleringsplan.
- Kommunen avviser initiativ om private reguleringsplanar på Seimsåsen inntil områderegulering er gjennomført.
- Kommunen og Fylkesmannen er samde om at vi har motsegnrett mot ein seinare områdereguleringsplan, også mot arealbruk i samsvar med soneplanen/kommunedelplanen for Seimsåsen (jf. m.a. rundskriv T-2/2004).
- Kommunen skal i samband med utarbeidinga av områdereguleringsplanen nytte seg av fagkunnig biolog som skal gjere undersøkingar i felt for å kartlegge dei naturfaglege interessene ved Seimsåsen. Vi viser her til naturmangfaldlova og dei miljørettslege prinsippa i §§ 8-12. Vi viser også til det som står på side 4 i brevet vårt av 20.12.2011.



Figur 6.1: Seimsåsen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

## 6.2 TYEDALEN OG FARDALEN

Tyin<sup>5</sup> er utvikla til eit hytteområde som har karakter av å vere relativt spreidd utbygd.



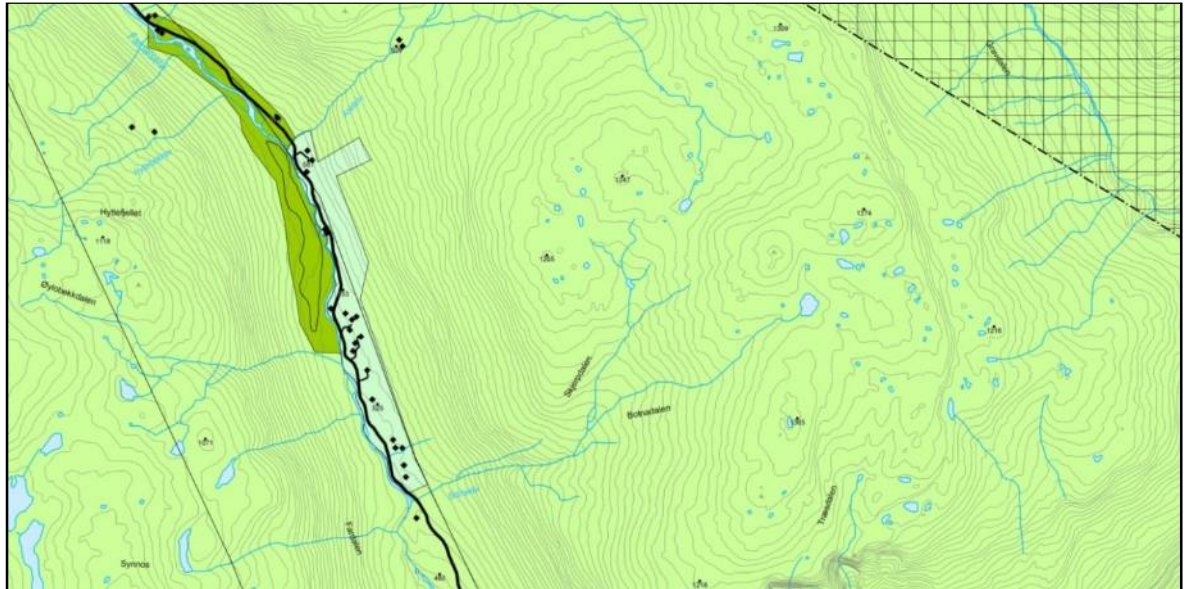
Figur 6.2: Tyedalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

I den vidare utviklinga vil utfordringa vere knytt til å få utarbeidd reguleringsplaner som klargjer og prioriterer kva område som skal byggjast ut og kor ein skal sikre grønne områder og

<sup>5</sup> I LNF-område for spreidd utbygging kring Torolmen kan det ikkje gjennomførast tiltak på byggpunkt med raud firkant innanfor naturtypen som er registrert i Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning (NB00017627) før det er dokumentert tiltaket ikkje kjem i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal verdi. Registrering må gjerast av fagkunnig biolog.

gjennomgåande korridorar. Dette er spesielt viktig ut frå at området er eksponert og landskapsmessig sårbart for inngrep.

I Fardalen er talet på fritidsbygg avgrensa. Området er spreidd utbygd. Det er etablert lysløype og eit enkelt skitrekk i området. Kommunen er ikkje kjend med at det ligg føre planar om utvikling i området.



Figur 6.3: Fardalen (Teiknforklaring, sjå plankart I).

I planen er dei områda med størst konsentrasjon av fritidsbygg samt områda som i vedtekne planer er lagt ut til byggeområde sett av til bygningar og anlegg for fritidsbygg. Områda med eit spreidd utbyggingsmønster er sett av som landbruks-, natur- og friluftsområde med føresegnar i forhold til utviding av eksisterande og oppføring av nye fritidsbygg

I dei regulerte områda gjeld ramme fastsett i reguleringsplan eller utbyggingsplan. Endring av talet på tomter, flytting av tomter og fortetting føreset at det vert utarbeidd detaljreguleringsplan for området. Det same gjeld for område som ikkje er regulert.

### 6.3 OVERORDNA KONSEKVENSA

Konsekvensane er ei direkte følge av prioriteringar og vegval gjort gjennom tidlegare planarbeid.

Områda sett av til bygg og anlegg for fritidsbygg kan fortettast. Endring påverkar ikkje direkte dei overordna strategiske vala som vert gjort gjennom dette planarbeidet, men endring av reguleringsplanen kan få verknader. Dei konkrete og handfaste verknadene av planer for fortetting skal klargjerast gjennom planomtale som følgjer reguleringsplan.

Gjennom arbeid med re-planlegging av fritids- og aktivitetsområda på Seimsåsen skal det utarbeidast planprogram som klargjer føringane for plan- og utgreiingsarbeidet. Det er føreset at konsekvensane av ei eventuell endring av arealbruken vert klarlagt som ein del av dette konkrete planarbeidet. Dette gjeld både overordna konsekvensar og konkrete og handfaste konsekvensar innfor plan- og influensområdet. Fylkesmannen sette fram motsegn til arealbruken på Seimsåsen.

Vidare utvikling føreset løysing basert på prinsippa som vart utvikla av kommunen og fylkesmannen i møtet den 24. mai 2012 (sjå fotnote til kap. 6.1).

## 7 Transportkorridor gjennom Årdal

Årdal er vertskommune for store verksemdar. I arbeidet med vidareutvikling av kommunen som ein attraktiv bu- og arbeidskommune, og ikkje minst som vertskommune for ulike verksemdar - er kommunikasjon og samferdsel svært viktig. Dette er særskilt understreka i strategisk næringsplan.

Gjennomførte vegprosjekt i Sogn dei seinare åra gjer det naturleg å sjå nærmare på etablering av vegsamband mellom Bergen og Trondheim via indre Sogn og Årdal.

Vegsamband vil både:

1. etablere eit samband mellom Trondheim og Bergen som gjev redusert reisetid samtidig som det er ferjefritt,
2. etablere ein samanhengande bu og arbeidsmarknadsregion i indre Sogn, og
3. redusere reisetida mellom Årdal og kommunane i indre Sogn samtidig som Årdal vert knytt tettare saman med dei andre kommunane.



Figur 7.1: Vegsamband mellom Bergen – Trondheim via Årdal. Kartet syner veg gjennom Øvre Årdal og ny tunnel mellom Øvre Årdal og Fortun i Luster. Arealet mellom industrianlegget og sentrumsområdet er tilbakeført frå bustadføre mål til landbruks-, natur- og friluftsområde.

### Overordna mål:

- Vegsamband mellom Bergen og Trondheim via indre Sogn er viktig for å trygge utvikling av næringslivet i regionen og kommunen.
- Ny veg skal sikre ei rask, effektiv og trafikksikker trafikkåre. Dette gjeld spesielt for næringstrafikken, samt bu og arbeidsmarknaden innanfor pendlarregionen til Årdal.
- Kommunen skal jobbe for at vegløyninga vert prioritert som ein framtidig transportkorridor.
- Planløyningar i Årdal skal bygge opp om og ikkje vanskeleg-gjere framføring av korridoren gjennom Årdal.

## 8 Gjennomføring av utbyggingspolitikken

I arbeidet med utviklinga av lokalsamfunnet er ein avhengig av drivkrefter – både private og offentlege.

Kommunen har eit ansvar for å planlegge for lokalsamfunnet, føre arealpolitikk og legge til rette for utbygging. For kommunen er det dermed i stor grad innbyggjarane, brukarane, gjestane og den generelle befolkninga sine interesser som skal vere og er i fokus ved tilrettelegging for gjennomføring av utbygging. Dei krava som kommunen stiller må sjåast på som krav som er til for at området skal få dei naudsynte kvalitetane.

Utbygger må på si side ta ansvaret for utbygging. Kommunen har likevel eit vist ansvar på dette området ved å legge til rette for at utbyggjar kan og får gjennomført utbygginga innanfor dei formelle rammene som gjeld.

Gjennom avtaler/samarbeidsområder er det ein intensjon å sikre ein koordinert bruk av offentlege og private virkemiddel for utvikling av kommunen som bustad, besøk og bedriftsstad til beste for lokalsamfunnet og dei ulike aktørane. Modellen skal sikre dialog, forutsigbarheit og langsiktighet gjennom ein balansert og styrt bruk av private og offentlege virkemiddel.

Måla i kommuneplanen og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen. Basert på målsetnadane skal utbyggingspolitikken ivareta prosessen mellom plan og ferdig byggeprosjekt og utgjere den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekne måla i kommuneplanen m.o.t. arealbruk og utbygging. Erfaring viser at kommunen spelar ein viktig rolle i samband med gjennomføring, sjølv om ein stor del av planlegginga og gjennomføringa skjer i privat regi.

Eit hovudmål gjennom utbyggingspolitikken til kommunen er å oppnå ein ønska situasjon gjennom bruk av kommuneplan, økonomiplan, område- og detaljreguleringsplan samt m.a. frikjøp, strategisk grunnkjøp, sal og bortfeste av grunn.

Arealdelen fastset rammer for arealbruken i kommunen og er det juridisk bindande dokumentet, der både dei generelle føresegnene og spesielle føresegnene er ein viktig del av utbyggingspolitikken. Desse føresegnene klargjer kva virkemiddel kommunen nyttar.

Økonomiplanen har òg innverknad på utbygging av private utbyggingsprosjekt som er avhengig av offentlege investeringar i høve sosial og/eller teknisk infrastruktur.

I område- og detaljreguleringsplaner med føresegner vert dei grunnleggande føresetnadane i plan- og bygningslova i forhold til utbygging og frådelling samt krav til tilkomst, vatn, avlaup etc. og andre krav til fysisk kvalitet ivareteke.

Utbyggingspolitikken til kommunen skal:

- **Gje eit positivt bidrag for at prosjekt skal kunne gjennomførast**
- **Sikre kommunen sine samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa**
- **Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen**

#### Alternative gjennomføringsmodellar:

- Grunneigar/utbyggjar planlegg, kostar og gjennomfører alle naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utøvar av mynde.
- Kommunen eller annan part tek over ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggjarar.
- Det offentlege går inn i forkant og fullfinansierar på eiga hand store eksterne tiltak.

Spørsmålet om plangjennomføring og spesielt omsynet til opparbeiding av uteareal og parkering har gjort seg gjeldande i fleire planar i Øvre Årdal. I planar kan det klargjerast kva som skal gjennomførast og kor tid tiltak skal vere gjennomført. Planar klargjer ikkje kven som skal gjennomføre tiltak, dvs. at planen ikkje forhold seg til ansvarlege partar. På den andre sida kan desse krava vere årsak til at planen ikkje vert gjennomført eller bakgrunnen for dispensasjonshandsaming. For å sikre at planar vert gjennomført i samsvar med utbyggingspolitikken til kommunen, samt etablere koordinert bruk av virkemiddel som ivaretek prinsippet om likehandsaming, er det nedanfor sett opp ei oversikt som klargjer forventningane kommunen har til planlegging og opparbeiding av planfastsette tiltak.

Tabell 8.1: Kategorisering av tiltak, gjennomføringsmodellar og ansvar for finansiering.

<b>Sosial infrastruktur</b> Behov vert identifisert i kommuneplanen. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentlig beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan vere årsaka til at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til den sosiale infrastrukturen er etablert.
<b>Større områderetta felles terskelinvesteringar</b> Hovudbehov bør identifiserast i kommuneplanen. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Omfattar større tekniske anlegg som er ein føresetnad for utbygging av fleire delfelt innanfor eit hovudutbyggingsområde.  Årdalstangen: – Gang- og sykkelveg/fortau – Parkering  Øvre Årdal: – Gang- og sykkelveg/fortau – Torg – Parkering
<b>Områderetta teknisk og “grøn” infrastruktur</b> Vert avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	Det er eit privat ansvar å koste opparbeiding av feltinterne tiltak som er naudsynt for utbygging, samt felt/området sin naudsynte og forholdsmessige del av ekstern infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta sikrings/beredskap.

I den grad det er naudsynt for å få til kostnadseffektive og optimaliserte løysingar, vil kommunen vurdere å ta på seg ein koordinerande rolle. Dette er mest aktuelt når fleire utbyggingsområde vert møtt med same/tilsvarande rekkjefølgjekrav.

# Kommuneplanen 2011 - 2023



## Plankart 1 av 2

### Teiknforklaring


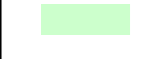
#### Nov. Fram. BYGNINGAR OG ANLEGG

-  Bygg og anlegg
-  Bustader
-  Fritidsbustad
-  Sentrumsformål
-  Offentleg eller privat tenesteyting
-  Fritids- og turistformål
-  Råstoffutvinning
-  Næringsverksemd
-  Idrettsanlegg



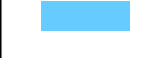
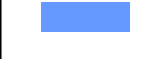
#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Hamn

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

-  Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)
-  LNF for spredt fritidsbebyggelse



#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthamn
-  Fiske
-  Kombinerte formål - fiske og ferdsel



#### SIKRINGSONER

-  Nedslagsfelt drikkevann

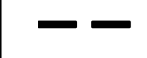
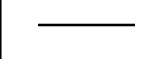







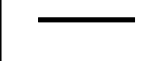




#### SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN

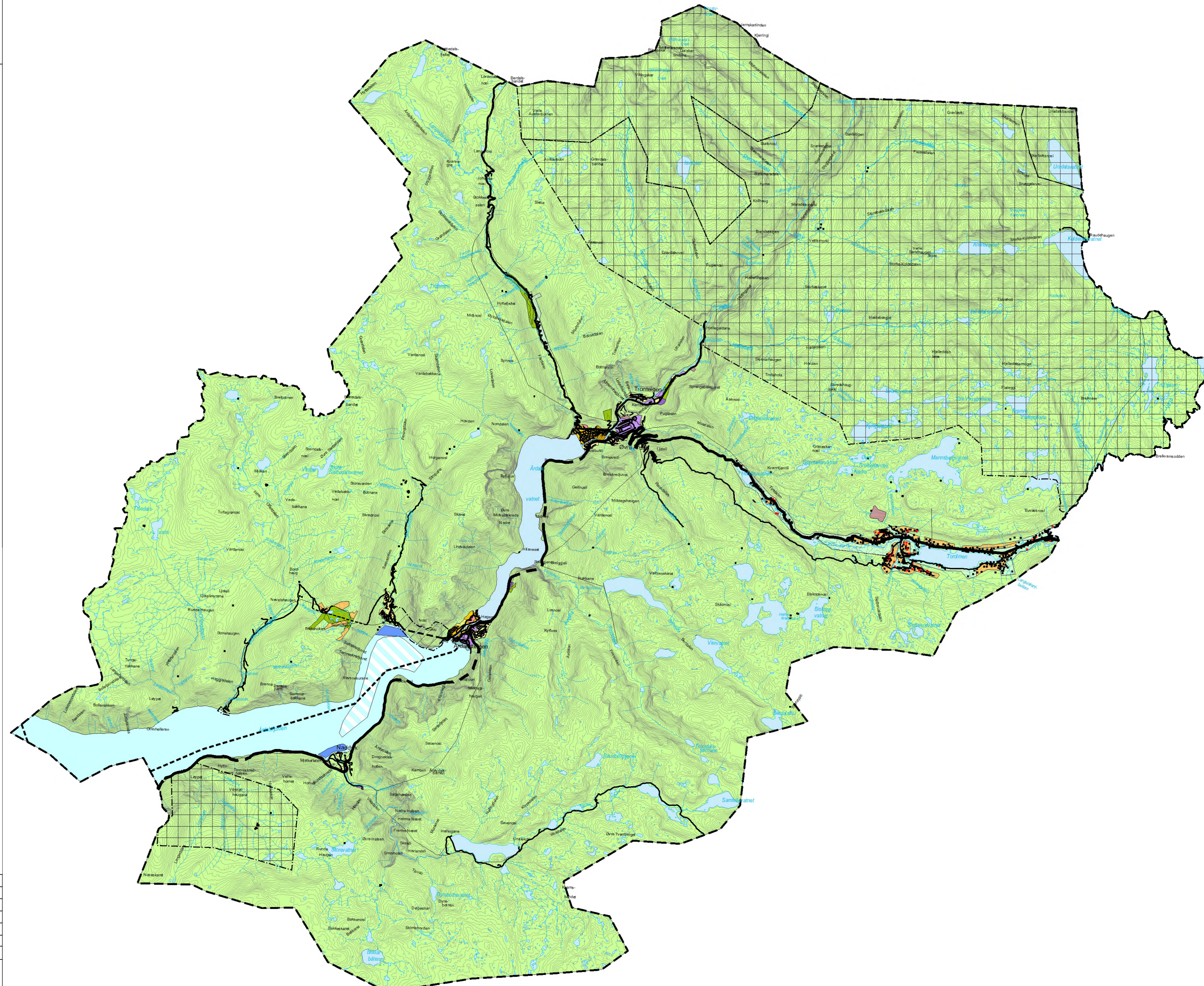
-  Omsyn landskap
-  Bevaring kulturmiljø

#### BÅNDELEGGINGSZONER

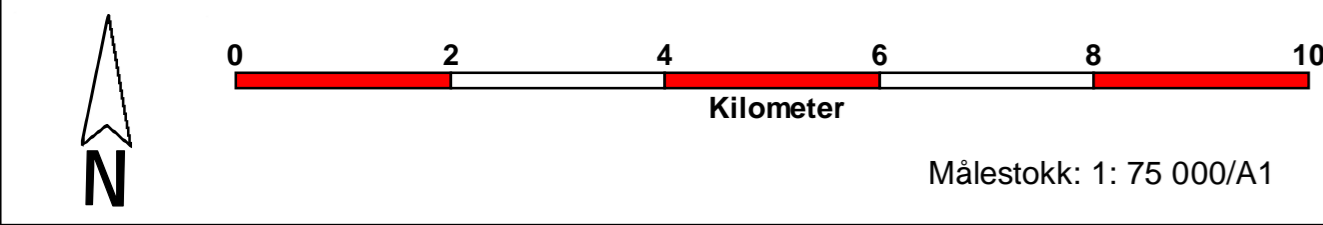
-  Bandlegging etter lov om naturvern
-  Bandlegging etter lov om kulturminner

#### JURIDISKE LINJER

-  Plangrense
-  Grense for arealformål
-  Grense for sikringsoner
-  Grense for bandleggingszoner
-  Grense for gitte omsyn
-  Samleveg - Tunnel
-  Hovedveg - På bakken
-  Hovedveg - Tunnel
-  Samleveg - På bakken
-  Adkomstveg - På bakken
-  Adkomstveg - Tunnel
-  Skipsled
-  Fritidsbygg
-  RepPunkt av Kulturminne



Saksgang		Kartdato: 22.08.2011
Oppstart, vedtak	17.02.2011 i sak 013/11	
Kunngjering oppstart	23.02.2011	
1. gangs handsaming, vedtak	30.08.2011 i sak 095/11	
Offentleg ettersyn, frå - til	15.10.2011 - 30.12.2011	
2. gangs handsaming, vedtak	04.06.2012 i sak 064/12	
Årdal kommunestyre, vedtak	14.06.2012 i sak 059/12	



Sendt Kr. og A. Tryti, Hagavegen 31, Åtg.

35/62.  
RJM/es.

13. februar 1962.

5030. ( M. Veg 305-31.)

S e r u t s k r i f t or møteboka for Årdal bygningsråd  
frå møte 12. februar 1962.

---

Sak nr. 36/62. Skriv frå feiermeister Ludvigsen, datert 1/2.62,  
vedr. eit loftsrom i huset til Kr. og A. Tryti,  
Hagavegen 31, Årdalstangen.

Vedtak:

Feiermeister Ludvigsen har meldt til bygningsrådet at det er innreidd eit rom på loftet - III. etg. Det er ikkje gitt løyve av bygningsrådet for innreidning av ovannevende rom, heller ikkje ligg det føre teikningar og søknad om dette. Hvis dette romet skal nyttast som vanleg bustadrom forbunde med nattopphold, må teikningar og søknad om innreidning sendast til bygningsrådet. Skal dette romet berre verta nytta til hobbyrom eller tilfeldige nattopphald, vil ein på det sterkaste ianskjerpa at i rommet skal der vera branntau, og at dei som nyttar rommet skal lærast opp i i bruken av branntau.

Samrøystes.

Rett utskrift

for

---

RSJ.Hopdahl.

Kopi: Feiermeister Ludvigsen, Årdalstangen.

## SAMEIGEVEDTEKTER FOR HAGAVEGEN 31, ÅRDALSTANGEN

### 1 Namn

Sameiget sitt namn er Hagavegen 31 og omfattar gnr. 6, bnr. 47 i Årdal kommune og er eit sameige for 2 bustader.

### 2 Føremål

Sameiget sitt føremål er forvaltning og drift av sameiget samt ivaretaking av sameigarane sine interesser.

### 3 Rettar og plikter

Alle seksjonseigarar under sameiget har rett og plikt til å retta seg etter sameiget sine vedtekter og lovleg fatta vedtak.

### 4 Sameiget

Tomta og alle deler av bygget som i høve til oppdeling ikkje vert omfatta av eigarseksjonar er fellesareal.

### 5 Styret

Sameiget sitt styre består av 2 medleamar, ein for kvar bustadseksjon. Styret forestår den daglege drift av sameiget i samsvar med eigarseksjonslova, vedtekter og vedtak fatta av årsmøtet.

Ved stemmegjeving på sameigemøter har seksjonane 1 stemme kvar.

Øvre Årdal, 12.11.2015

Gro Charlotte Fretten

Lone Larsen



**BRUK  
FAGMANNEN**

**FEIERMESTER  
Haveland A/S**

Telefon:  
488 92 051

Mobil:  
913 39 939



Dato: 13-8-13  
Sign: [Signature]

### Underretning til huseier:

I forbindelse med tilsyn med Deres ildsted/fyringsanlegg fant vi feil eller mangler som De må rette **snares**.

Dersom manglene ikke utbedres, kan det gis pålegg for utbedringen. Se lov om brannvern §§ 13,14 og 24 med forskrifter. For ytterligere informasjon kontakt feiervesenet.

Feil/mangler har vi krysset av nedenfor.

## TILSTANDSRAPPORT AV FYRINGSANLEGGET

Adresse: <u>Haga 5</u>	Husnr.: <u>31</u>	Postnr.: <u>6885</u>	Poststed: <u>Årdal</u>
Navn: <u>Ter. Tryk</u>			

- Ingen tilstede på eiendommer  
 Feiing ble ikke utført grunnet mangler
- Har røykvarsler Ja  Nei  Antall:  
 Har slokkeutstyr Ja  Nei

Type skorstein  Tegl  Element  Annet  Rømningsvei i orden  
 Type ildsted  Ovn  Peis  Murt peis  Innsats peis  Parafin/Olje  Annet  Sentralvarmeanlegg

#### Feil/mangler ved feierens adkomst til skorstein/tak:

- Stige til tak  Typegodkjent takstige, trinn, takbru plattform  Adkomst softluke (bunn av skorstein)  
 Stigefeste for skisikring  Adkomst feieluke  Andre feil/mangler .....

#### Feil/mangler ved skorstein:

- Utbedres over tak  Sprekker /Utettheter  Røykrørsinnføring  
 Toppbeslag, pipehatt, ventilering  Tildekning - kan ikke fjernes for kontroll  Ulovlig innkledning av skorstein  
 Høyde over tak  Feie/Softluke  Andre feil/mangler .....

#### Feil/mangler ved: Ildsted Sentralfyringsanlegg

- Brannmur  Defekt ildsted  Feil/mangler på spjeld  
 Ildsted for nær brannmur  Røykrør defekt/mangler feieluke  Fyrrom  
 Plate på gulv foran ildsted  Murt peis har feil murtykkelse  Andre feil/mangler .....

Andre opplysninger:

Ikke noe feil funnet

Feil mangler av en slik karakter at det henstilles til ikke å bruke ildstedet før feilene er rettet.

En ber om skriftlig tilbakemelding når ovennevnte feil/mangler er rettet

Eier/brukers underskrift

1. sept. årsh. Nr. 15.-  
Kons. 21/6 1952

Arskrift av dagbok nr. 705 19 52  
21-6 -  
Hvite Soga sorenskrivarembete

# FESTEKONTRAKT

Mellom Kristian og Alfred..... og Ole T. Lagreid.....  
Tryti  
som eier av eiendommen ..... Lagreid....., g.nr. 6..... b.nr. 1.....

i Årdal er det inngått denne festekontrakt:

## § 1.

Ole T. Lagreid. bortfester til Kristian og Alfred  
Tryti..... tomten nr. 31. til veg V  
Den er beskrevet i kart- og måleforretning av vert. h. gnr. 6 bnr. 47 skm. 0.03  
Det henvises for-  
øvrig til den vedtatte og stadfestede reguleringsplan.  
seinare

Grunneieren svarer ikke for mulige feil ved oppmålingen.

## § 2.

Festeforholdet trer i kraft den 17/1-52. Fra samme tid begynner festeav-  
giften å løpe. Tomten er ca. 730 m<sup>2</sup>

## § 3.

Festetiden er 50 år med rett for festeren til å fornye kontrakten for 50 år om-  
gangen.

## § 4.

Festeavgiften blir å beregne på grunnlag av den kvadratmeterpris som fastset-  
tes ved endelig pristakst og i henhold til § 16 i prisbestemmelsene for faste eiendom-  
mer av 19. desember 1947. Festeavgiften utgjør for tiden kr. ... 54.75.....

Forannevnte takst skal gjelde for hele leietiden. Begge parter skal dog hvert 20.  
år kunne kreve festeavgiften regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller  
endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Dersom ingen offentlig  
myndighet på den tid har kompetanse til å fastsette den nye festeavgift og en min-  
nelig overenskomst herom ikke oppnås, treffes avgjørelsen ved voldgift som nevnt  
under punkt 11.

Festeavgiften betales første gang etterskuddsvis ved årets utgang og deretter  
forskuddsvis for hvert år innen 15. januar. Av avgiftsbeløpet som ikke betales i  
rett tid, svares 4 % årlig rente.

Dersom noen termin av festeavgiften ikke betales innen tre måneder etter for-  
fall, har grunneieren rett til å heve kontrakten og forlange festebrevet avlest uten  
søksmål.

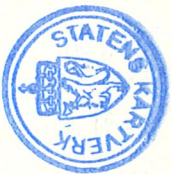
## § 5.

Dersom grunneieren ønsker det, skal han med 6 måneders varsel kunne kreve  
innløsning med det pristakstbeløp som i henhold til § 4 danner grunnlaget for fe-  
steavgiftens beregning.

Hvert 20. år kan innløsningssummen forlanges regulert under hensyn til en-  
dringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes feste-  
ren. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å fastsette den  
nye festeavgift og en minnelig overenskomst herom ikke oppnås, treffes avgjørelsen  
ved voldgift som nevnt under punkt 11.

Rett kopi bekrefte

gfb



§ 6.

Festeretten kan overdras til andre på de festevilkår som er nærmere omhandlet i denne kontrakt. Ved overdragelsen blir overdrageren fri for enhver forpliktelse etter kontrakten.

§ 7.

Foruten festeavgiften plikter festeren å betale alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten plikter han å bære alle refusjonsutgifter, som måtte bli utlignet på tomten i henhold til bygningslovens bestemmelser. Når det gjelder refusjonsutgifter som skriver seg fra kommunens ervervelse av grunn til veg (gate) eller offentlig plass, kommer bygningslovens § 50, annet ledd til anvendelse.

§ 8.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass på den måte som til enhver tid måtte bli bestemt av de kommunale myndigheter. Dessuten skal han holde gjerde mot nabo i den utstrekning som gjerdeloven bestemmer. — Endelig skal han holde gjerde mot bortfesterens eiendom hvis tomten støter til denne og det forlanges av bortfesteren.

Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

§ 9.

For sitt krav på innløsningssummen i henhold til § 5 og på festeavgift med renter og omkostninger har grunneieren første prioritets panterrett i festeretten og de hus som måtte bli oppført på tomten. Panteretten skal også omfatte assurancesummen i tilfelle av ildebrann.

I tilfelle misligholdelse skal grunneieren være berettiget til å stille det pantsatte til offentlig auksjon for derved å søke dekning for sitt tilgodehavende.

§ 10.

- A. Så lenge det hviler lån av Den norske stats husbank på hus på tomten skal:
1. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
  2. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedidighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
- B. For sin panterrett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal grunneieren bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.
- C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

§ 11.

Mulige takster, tvistigheter eller uoverensstemmelser i anledning av denne festekontrakt, avgjøres med bindende virkning for begge parter av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer. Herav oppnevner partene hver ett medlem, og disse velger det tredje medlem. Blir de ikke enige om valget av formann, oppnevnes denne av sorenskriveren i Indre Sogn.

Forøvrig får reglene i tvistemålslovens kapitel 32 anvendelse.

§ 12.

Omkostningene ved oppmålingen av tomten og til stempling og tinglysing av festekontrakten, betales av festeren.

Årdalstangen den 12 juni 1952.

Ole T. Lagreid . Kristian Tryti Alfred Tryti

Det vert stadfest at Kristian Tryti ,Alfred Tryti og Ole T.Lagreid eigenhendig har skrivne under denne festekontrakt, og at dei er over 21år

Sigmund Lagreid  
forliksråd.

Rett avskrift.  
93



F E S T E K O N T R A K T

Indre Sogn sorenskriverembete

den. nr. 20. - 7. januar. 22/12 1966

Undertegnede L i v B j e r v a , etter flm. fra Svanlaug  
Ytterbo, Sigfred Hardeland , Ingrid Hennanger  
og Erling Læg Reid  
bortfester herved til Kristian Tryti , f. 5/5.1919 og Alfred Tryti,  
f. 22/10.1921

tomten "Veg V-31b" , gnr. 6, bnr. 270 av skm. 0, 01 , -10r, 5 m2 stor  
parten

i Årdal på følgende betingelser:

1. Festeforholdet trer i kraft den 1/1.1967 og fra samme tid begynner festeavgiften å løpe.
2. Festetiden er 50 år, med rett for festeren til å fornye kontrakten for 50 år om gangen.
3. Ved festekontraktens inngæelse betales førstefeste med kr. ~~500,-~~ <sup>200,-</sup> tohundrekroner - og ved fornyelse eller ved overgang til annet feste skal hver gang betales førstefeste med kr. 200,-.
4. I årlig festeavgift betales 5 - fem - prosent av grunnverdien fastsatt ved offentlig pristakst, dog kan det ikke kreves høyere festeavgift enn de til enhver tid gjeldende prisforskrifter gir anledning til, for tiden 4 %. Festeavgiften er innen 15. januar hvert år legges ukrevet forskuddsvis ~~hvert år~~, første gang i dag for året 1967 med kr. 31.04.

Av forfalt, men ikke betalt festeavgift svares 6 % rente fra forfall til betaling skjer.

Hvert tiende år regnet fra festeforholdets ikrafttreden, kan savel grunneier som fester kreve at festeavgiften blir opptatt til revisjon, for såvidt grunnverdien angår.

Grunnverdien blir i sakfall a fastsette ved pristakst, og hvis pristakstbestemmelsene ikke gjelder, og partene ikke blir enige om den verdi som skal legges til grunn, ved takst av tre av sorenskriveren oppnevnte menn som innbyrdes velger oppmann. Ved denne takst skal det sees bort fra de grunnforbedringer som festeren har utført på og i tilknytning til eiendommen, samt mulig verdiøkelse av grunnen som skyldes festeren.

Rett kopi bekreftes

gg



5. Grunneieren skal med 6 måneders varsel ha rett til å kreve tomten innløst for den verdi som er fastsatt ved siste regulering av festeavgiften. Omkostninger ved innløsningen betales av festeren.
- Innløsningssummen blir eventuelt å betale i terminer, fastsatt av eieren.
6. Festeren har rett til å overdra festet til ny fester.
7. Foruten festeavgiften plikter festeren å betale alle grunn-skatter og avgifter som knytter seg til bygning og grunn-samt alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på tomten i henhold til bygningslovens bestemmelser.
8. Dersom det festete areal forminskes ved ekspropriasjon, ned-settes avgiften forholdsvis. Erstatning for den avstatte grunn tilfaller grunneieren.
9. Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot vei og plass på den måte som til enhver tid måtte bli bestemt av de kommunale myndigheter. Dessuten skal han holde gjerde mot nabo i den utstrekning gjerdeloven bestemmer.
10. For sitt krav på innløsningssummen og 1 års festeavgift, har eieren til enhver tid førsteprioritets panterett i feste-retten, på tomten oppført bebyggelse og uennes assuranssum og er i tilfelle misligholdelse berettiget til å sette de pantsatte verdier til tvangsauksjon uten søksmal.
11. Blir festet ikke fornyet, plikter festeren straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på eiendommen stående bebyggelse, idet dog veier og ledningsnett blir liggende og vederlagsfritt tilfaller grunneieren.
12. Bestemmelsene i denne kontrakt står tilbake for de til enhver tid av Den Norske Stats Husbank eller tilsvarende offentlig bank fastsatte vilkår for belåning av bebyggelse på den festete grunn.
13. Etter bestemmelse av kommuneingeniøren i Årdal skal private tilknytningsledninger til kommunens hovedledning fra nabo-tomter kunne nedlegges over tomten, såfremt nabotomtene ikke



kan få tilknytning til kommunens hovedledninger i egen grunn.

Bestemmelsene i kommunens reglement for slike ledninger må isafall følges, også når det gjelder fellesarrangement for tilknytningsledningene.

Oppgravning for nedlegging, ettersyn og vedlikehold kan finne sted mot at terrenget bringes tilbake i samme stand som tidligere.

Påføres festeren økonomisk skade, skal eieren av ledningen, ikke uenne. Blir partene ikke enig om størrelsen, skal spørsmålet herom med endelig virkning avgjøres av lensmannen i Årdal med 2 menn som oppnevnes av ham.

14. Alle omkostninger ved oppmåling av tomten, stempling og tinglysing av festekontrakten, overdragelsesprovisjon m.v., bæres av festeren.

Årdal,

19

~~At L i v B j e r v a som bortfestar og  
..... som festar har skrevet under kontrakten  
medan vi såg på, og at dei er over 21 år, vert vitna.~~

Årdalstangen den 20/12-66 Årdalstangen den 1/9 - 1966

Alfred Tryti

Liv Bjerva

Kristian Tryti

e.flm.

At Liv Bjerva e. flm. og brørne Alfred og Kristian Tryti har skrevet under festekontrakten medan eg såg på, og at dei er over 21 år, vert vitna.

Tomas Hæreid  
forliksråd.



# BODSKJEMA

Dykkar bod skal sendast til medhjelper

**ADVOKAT KRISTINE CELIUS**

Postboks 25, 6851 Sogndal, e-post [kristine@advokat-tollefsen.no](mailto:kristine@advokat-tollefsen.no), mobil 976 972 51

---

## BODET ER BINDANDE FOR BODGJEVAR I MINST 6 -SEKS- VEKER

### Frå

Namn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_  
Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. (mobil): \_\_\_\_\_  
Postnr./-stad \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

### Salsobjekt

**G/b/snr 6/47/2 og ideell ½ av g/bnr 6/270 Årdal kmn.  
Hagavegen 31, 6885 Årdalstangen**

**BOD kr. \_\_\_\_\_  
I tillegg kjem omkostningar iht. salsoppgåve**

### Finansiering

Eigenkapital kr. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

### Finansieringsinstitusjonar

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: \_\_\_\_\_

---

## BODET STÅR VED LAG TIL DATO:

Ved tvangssal skal bodet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 vere bindande for bodgjevar i minst 6 -seks- veker.

Eigedomen vert seld som den er, der bodgjevar har gjort seg kjent ved synfaring. Det vert lagt til grunn at eigedomen blir overdratt fri for andre pengeheftingar enn dei lån som bodgjevar eventuelt skal overta. Ved tvangssal har kjøpar etter tvangsfullbyrdingslova § 11-39 avgrensa tilgang til å gjere innvendingar gjeldande p.g.a. manglar.

Overdraging og oppgjer skal skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt fram bodet og tilrådd at bodet vert kravd stadfesta, for Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten) og rettshavarane. Bodgjevar vert gjort merksam på at høgaste bod må stadfestast skriftleg på nytt bodskjema før bodet kan leggast fram med tilråding om å kreve bodet stadfesta.

Det kan berre takast omsyn til bod som er bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Med tingretten sitt samtykke kan det likevel takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar. Ved tingretten si stadfesting av eit bod, vert dei andre bodgjevarane løyst frå sine bod. Nektar tingretten ved orskurd å stadfeste noko bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøker gir avkall på tilgangen til å kreve bodet stadfesta.

I tillegg til kjøpesummen svarar bodgjevar for alle overdragingskostnader, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom bodet vert akseptert/stadfesta er det bindande for bodgjevar på nemnde vilkår.

Bodgjevar si underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign

***Saman med bodskjemaet skal også "Tillegg til salsoppgåve og bodskjema", og "Legitimasjon av bodgjevar" sendast inn i signerte eksemplar – totalt 3 sider til saman.***

TILLEGG TIL

SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA

**MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA**

**Adresse: Hagavegen 31, 6885 ÅRDALSTANGEN  
G/b/snr. 6/47/2 (leilighet) og g/bnr 6/270 (garasje), Årdal kommune**

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

Kjøpesummen skal betalast til advokat Kristine Celius.

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 6 veker.

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

Overdraging og oppgjær 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 oppgjærsdagen, 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 saksøkkaren 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.

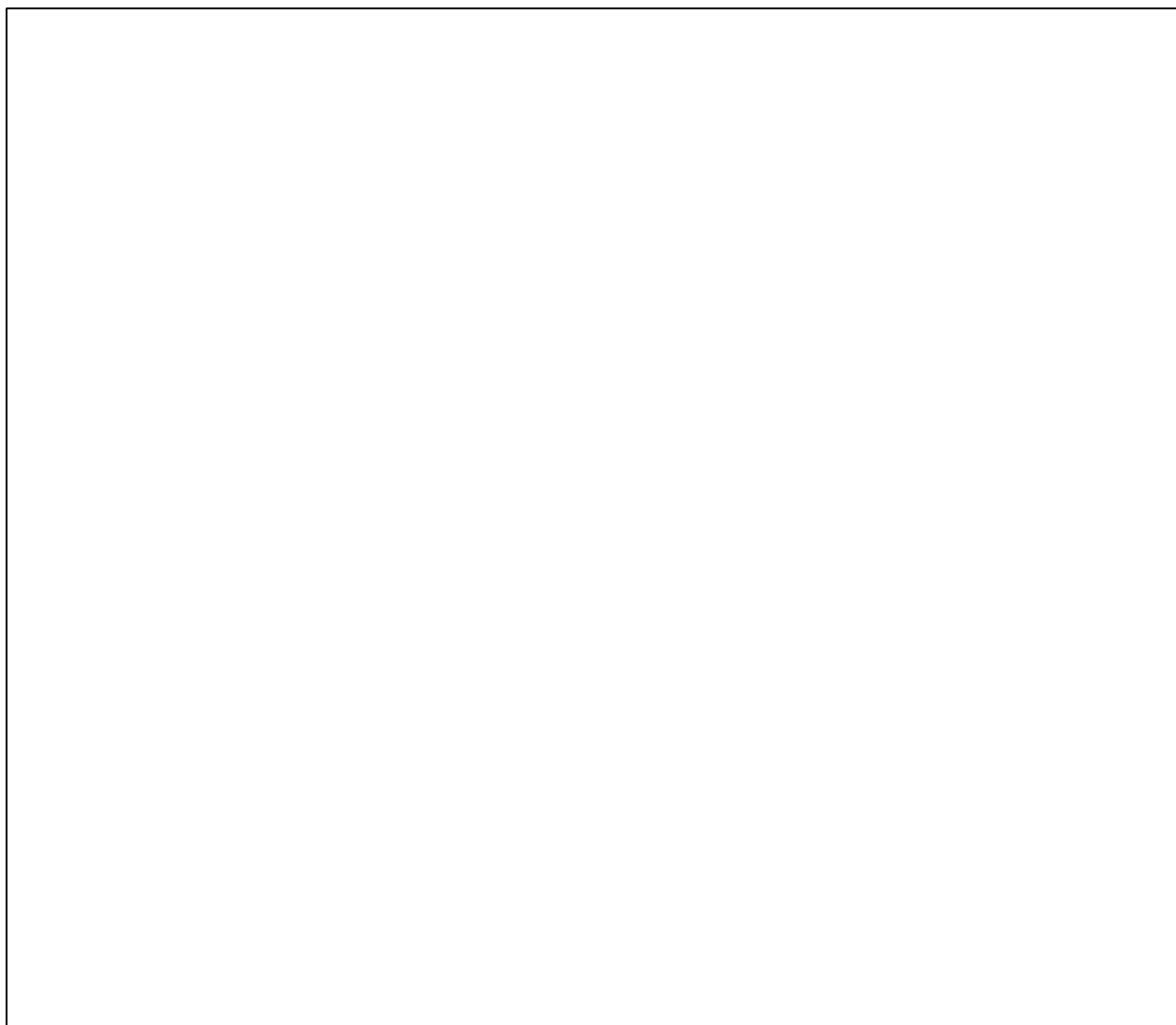
Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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 akseptrast.



Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift