

Næring

Sal av ÅB Eigedom AS

Eigar av Gnr. 9: bnr. 262, Årdal kommune, med adresse:

Storevegen 4,
6884 Øvre Årdal



Tomt: 2 876 m²
Eigarbrøk: 100/100
BTA/BRA: 450/422 m²

Prisantydning: 6 800 000 kr

Sal av eigedomsselskap

Advokatfirmaet Tollefsen AS v/advokat Kristine Geirsdatter Celius er engasjert som meklar av ÅB Eigedom AS org.nr. 954 679 721 med det føremål å gjennomføre ein salsprosess av selskapet ÅB Eigedom AS (Selskapet), som eig gnr. 9, bnr. 262 i Årdal kommune (Eigedomen).

Om eigedomen

Salsobjektet er definert som næringsbygg, som ligg sentralt i Øvre Årdal sentrum. Bygget blei oppført i 1972, og har tidstypisk konstruksjon i høve byggjeår. Bygget blei ombygd og modernisert i 2002. I leigeavtalen med Vestland fylkeskommune er det avtalt ein rekke arbeider som skal utførast før overlevering til fylkeskommunen. Det meste av desse arbeida er utført og betalt. Oppgjer for arbeider som ikkje er betalt vil bli dekkja av avsetningar i rekneskapen.

Bygget er i sin heilskap leigd ut til næringsføremål. Det er inngått ein lengre avtale med fylkeskommunen angående leige av skysstasjon mv. I tillegg er det eit forretningslokale med ein kortsiktig leigeavtale. Årdal kommune sin leigeavtale på toalett er utgått. Årlege, løpande leigeinntekter pr 2026 er på kr 787 600.



Kort om Eigedomen

Eigedomen er hovudaktivum i Selskapet, og det er 100 % av aksjane i Selskapet som er til sals.

Eigedomen som seljast ligg sentralt plassert i Øvre Årdal sentrum. Næringsbyggets hovudareal er utleidd til Vestland Fylkeskommune, med leigeperiode 01.03.2026–01.08.2035, og ein opsjon for leietakar på 3 nye år. Dersom opsjonen nyttast, har partane ein rett til å forhandle om ein forlenging på 10 nye år på marknadsvilkår..

Adresse

Storevegen 4, 4643 Øvre Årdal.

Innhald

Næringsbygget inneheld skystasjon og kontor/personalrom for bussjåførar. Der er også noko næringsareal i bygget som per i dag er utleigd til ein fotograf. Denne delen inneheld eit galleri/showrom mot gata, og fire arbeidsrom, kontor, pauserom med kjøkken, teknisk rom og WC.

Andre etasje inneheld pauserom, og to kontor. Første etasje i skystasjon-delen inneheld eit venterom, to rom som per i dag nyttast til lagring, HC-WC og trapp til øvrige etasjar. Underetasjen inneheld Eit toalett, sjåførrom, kontor mv. Andre etasje inneheld toalett, garderobe, vaskerom og teknisk rom.

Standard

Bygningen blei oppført i 1972, og har tidstypisk konstruksjon i høve byggjeår. I 2002 blei bygget ombygd og modernisert. Overflatar er likevel noko varierende alder.

I leigeavtalen som er inngått med Vestland fylkeskommune er det avtalt at vesentlege vedlikehaldsarbeid skal utførast før overtaking den 01.03.2026. Desse arbeida håper Selskapet er utført og betalt før overtaking av Selskapet. Om ikkje vil arbeida i alle fall vere tinga og avsetning til dekning av betaling vere gjort i rekneskapen.

Takstmannen meiner bygningen likevel har behov for generelt vedlikehald i tida framover. I kontaktstraumanalysen er det lagt inn kostnader til dette fordelt over fleire år.

Under ein del av bygget er det eit lager med redusert etasjehøgde. Her trekk det inn vatn i periodar med mykje nedbør.

Skildring henta frå takst – Byggemåte:

Grunn og fundament

Plasstøypete betongfundament på planert byggjegrop.

Ytterveggskonstruksjon

Mur og betongkonstruksjon som er pussa. Noko bindingsverk.

Fasade, utvendige dører og vindauge

Ytterdører i aluminium med to lags glas, dørautomatikk på dør til venterom.

Standard vindauge med to lags glas. Varierende alder.

Etasjeskiljar

Etasjeskiljar er utført i betong.

Innvendige overflater, golv og vegg

Golvoverflater er av varierende utføring, med både belegg, flis og betong. Veggane er måla.

Innvendige overflater, himling

Varierende utføring tilpassa bruken. Dels nedfora himlingar.

Innerveggskonstruksjon

Plassbygde veggjar i mur og platekledd bindingsverk.

Innvendige dører og vindauge

Standard innerdører av varierende alder.

Innvendige trapper

Plassbygde interntrapper.

Kjøkkeninnreiing

Enkel innreiing tilpassa bruken.

Baderomsinnreiing

Enkel innreiing tilpassa bruken.

Informasjon om Selskapet og Eigedomen

Sanitær primæranlegg

Enkel sanitæranlegg tilpassa bruken.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er opplyst å ha god kapasitet på kanalar, vifte mv. Er oppgradert og betalt i 2025 for å tilfredsstille dagens krav.

Elektrisk primæranlegg

Enkelt elektrisk anlegg tilpassa bruken. Varmepumpe med luft til luft i ventehall.

Areal

BTA/BRA: 450/422 m²

Tomt: 2 876 m²

Meklar har ikkje kontrollert areala.

Regulering/offentleg godkjenning:

Eigedomen er avsett til skysstasjon

Vatn og avlaup

Offentleg vassforsyning og avlaupsanlegg via private stikkleidningar.

Energimerking

Energikarakter: E

Farge: Oransje

Sjå vedlegg 10, Energiattest av 19.12.2025.

Tilkomst

Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg, og felles innkøyring med naboeigedom

Oppvarming

Varmepumpe luft til luft i ventehall.

Overtaking

Etter nærare avtale.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. år (2024):

Avløp, kr 2 034,96

Eigedomsskatt kr 25 291,00

Vatn kr 2 379,84

SUM: kr 29 705,80

Ferdigattest

Mellombels bruksløyve pr 23.10.2000, sjå vedlegg 9.

Utleige

Bygningen er i sin heilskap leigd ut til næringsføremål.

Parkering

Det er god parkeringsdekning på eigedomen.

Forsikring

Eigedomen er fullverdifiksokra i Tryg forsikring, avtalenr. 8197789.

Oljeutskiljar

Det er ikkje oljeutskiljar på eigedomen. Forretningsfører opplyser om at det er oljeutskiller på naboeigedommen (gnr. 9, bnr. 149) som ÅB Eigedom selde til Indre Sogn Bil AS i 2018. Det ligg per i dag ingen kjende pålegg frå kommunen om å etablere oljeutskiljar på eigedomen. Kjøpar må likevel vere budd på at det kan verte stilt krav/pålegg. Kjøpar overtek risikoen for eventuelle krav/pålegg og kostnader knytt til oljeutskiljar, og må sjølv gjere naudsynte undersøkingar og avklaringar med offentlege styresmakter.

Anna

Det er morenegrunn under heile tomteområdet som tomte ligg på og fleire vassløp i grunnen her som gjer at grunnvatnet til tider står høgt i flaumtider.

Ved ombygging av skyss-stasjonen i 2002 vart det teke nytt hol i golvet i kjellar som det ikkje vart muleg å gjere heilt tett igjen grunna det høge grunnvatnet. Det er årsaken til at det er laga til ein 'ventilløysing' i kjellaren slik at det ved høg grunnvass-stand kjem overskytande vatn ut gjennom den 'ventilen' og deretter ut i avløpet i kjellaren. Sjå info frå forretningsfører, sjå vedlegg 13.

Kvitvasking

Lov om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering medfører at meklar pliktar å føreta kundetiltak av begge partar i handelen.

For oppdragsgivar skjer denne i høve inngåing av oppdraget, og for kjøpar på tidspunktet for kontraktinngåing. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast, må meklar avstå frå å gjennomføre oppgjeret.

Meklar er vidare forplikta til å rapportere mistenkjelege transaksjonar til Økokrim. Med mistenkjeleg transaksjon er meint ein transaksjon som blir mistenkt å innehalde utbytte frå straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglande høve til å gjennomføre kundetiltak kan òg vere eit forhold som gjer transaksjonen mistenkjeleg.

Partane er sjølv ansvarleg for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, utan at det kan gjerast gjeldande eit kontraktrettsleg ansvar ovanfor meklar.

Kjøpar pliktar å bidra til at meklar kan gjennomføre tilfredsstillande kontroll etter kvitvaskingsregelverket og må difor mellom anna legge fram gyldig legitimasjon, eigenerklæring på om vedkommande er ein Politisk Ekspertert Person mv, og opplysningar om kor finansieringsmidlane kjem frå.

Dersom bodgjevaren opptre i medhald av fullmakt, må fullmakta leggjast fram samstundes som bodet blir gitt. Dersom kjøpar er ein juridisk person (AS mv.), pliktar kjøpar å fylle ut og returnere eigne kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest eller fullmakt må leggjast fram samstundes som bodet blir gitt.

Eiendomsmeklingslova § 6-7 – «Eiendomsmeplers undersøkelses- og opplysningsplikt» og §§ 4-4 og 6-2 i høve eigedomsmeklar si organisering vert fråvike.

Sentrale lover

Oppdraget blir regulert i samsvar med lov om eigedomsmekling av 29.06.2007 nr. 73.

Fråvikelegheita som går fram av lova § 1-3 og forskrifta § 1-2, er nytta for dette oppdraget.

As is-klausul: Selskapet sitt hovudaktivum – Eigedomen – og Selskapet elles blir overteke som den/det er, jf. avhendingslova § 3-9 og kjøpslova § 19. Kjøpar fråskriv seg, så langt gjeldande rett tillèt det, kvar rett til å gjere krav gjeldande mot seljar som følgje av at salsobjektet ikkje er som det skal

vere, i medhald av kjøpslova § 19 første ledd bokstav a, b og c, avhendingslova §§ 3-7, 3-8 og 3-9, andre reglar om ansvar for uriktige og manglande opplysningar, samt eitkvart anna lovfesta eller ulovfesta ansvarsgrunnlag, herunder reglar om ansvar for uriktige og manglande opplysningar etter avtalelova.

Avhendingslova § 4-19 andre ledd blir òg fråviken, slik at den endelege reklamasjonsfristen blir sett til 18 månader etter overtaking.

Informasjonen i denne salsoppgåva med vedlegg er motteken frå seljar/takstmann og er føresett gjennomgått i detalj før bindande bod blir gitt.

Eigedomen er føresett synfart, og det blir tilrådd at kjøpar sjølv kontrollerer den tekniske tilstanden ved bruk av eigne fagfolk, samt at ein går gjennom leigekontraktar og annan relevant informasjon om Eigedomen, før bindande bod vert gjeve.

Selskapet og Eigedomen vert selt «as is» og elles i samsvar med regulering av undersøkingsplikt, manglar, garantiar mm.

Eventuelle uriktige opplysningar om Eigedomen sitt areal (utvendig og innvendig) skal ikkje under nokon omstende kunne gjerast gjeldande av Kjøpar som grunnlag for mangelskrav. Avhendingslova § 4-19 (2) vert også fråvike, slik at den endelege reklamasjonsfristen vert sett 1 år etter overtaking.

Det blir føresett at salet blir gjennomført med profesjonelle partar.

Bodgjevarar vert oppfordra til å gjennomgå dokumentasjon til Selskapet og Eigedomen grundig, og det vert oppfordra til å føreta ein «due diligence» av Selskapet før bod vert gitt, samt gjennomføring av ein grundig teknisk gjennomgang av Eigedomen med fagfolk.

Bodgjevarar vert gjort merksam på at kjøpekontrakten byggjer på at Kjøpar skal stå i stilling som om forsvarlege undersøkingar vert gjort, uavhengig av kva undersøkingar som faktisk har blitt gjennomført.

Prospektet er basert på opplysningar gitt av Seljar, Seljar sine rådgjevarar eller offentlege instansar.

Det vert føresett at innhaldet er korrekt, men samtidig fråskriv meklar seg ansvaret for eit kvart tap som følgje av opplysningar som er misvisande, feilaktige eller ufullstendige. Meklar har i sin oppdragsavtale med Seljar avtalt at ytterleger føresegnar i lov om eigedomsmekling ikkje skal gjelde for oppdraget (iht. eml § 1-3): §§ 6-4, 6-5, 6-8 til 6-10, 8-8 og kapittel 7 med unntak av § 7-3 og § 7-4 nr. 1.

Seljar er ikkje kjend med ufullstende eller feil i rapportar o.l. som er utarbeidde av tredjepart.

Seljar gjev ingen garantiar når det gjeld praktiske eller økonomiske konsekvensar for kjøpar knytte til forureining i grunnen, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholda på eigedomen generelt.

Det blir gjort merksam på reglar om avskriving av faste tekniske installasjonar i avskrivbare bygningar. Partane har sjølve ansvaret for å setje seg inn i regelverket og konsekvensane av dette. Meklar er utan ansvar for konsekvensane reglane påfører partane.

Kjøpekontrakt utarbeidd av Forum for Næringsmeglere skal nyttast i denne transaksjonen. Med mindre den einskilde interessenten i sitt kjøpstilbod tek særskilde atterhald eller gjev konkrete endringar i ordlyden i denne kontrakten, vil ein ved aksept av kjøpstilbod frå seljar ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakten.

Interessentar og kjøpar må godta at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Seljar tek atterhald om retten til å gjennomføre kredittvurdering av kjøparar.

Bodgivning

Det er venta at salsoppgåva med vedlegg blir gjennomgått grundig. Avvik frå vilkår og føresetnader i dette prospektet skal kome tydeleg fram av kvart bod.

Bod må givast skriftleg til meklar innan fastsett frist, og må minst innehalde namn og kontaktinformasjon til bodgjevar, storleiken på bodet, frist for seljar til å akseptere bodet

(akseptfrist), ønskja overtaking/«closing»-dato, samt eventuelle atterhald og andre vilkår. Bod må givast av rett person i samsvar med firmaattest eller med fullmakt.

Eventuelle atterhald må gå klart fram av bodet. Finansieringsatterhald må gå tydeleg fram, og bodet må skildre finansieringa av transaksjonen, samt eventuelt indikere ønskt tidslinje og plan for due diligence.

Transaksjonen vert gjennomført som sal av 100 % av aksjane i selskapet som eig næringseigedomen. Bod skal gjevast som brutto eigedomsverdi (marknadsverdi for eigedomen). Endeleg kjøpesum for aksjane vert fastsett ved oppgjør/«closing», og salet føreset godkjenning frå seljar.

Ved aksjesal vert det gitt ein rabatt knytt til latent skatt, tilsvarende 10 % av differansen mellom eigedomen sin marknadsverdi og den skattemessige (bokførte) verdien av bygget. Rabatten skal takast omsyn til i bodet og vert rekna ut i samband med oppgjør (til dømes vil rabatten ved prisantydning NOK 6,8 mill. utgjere om lag NOK 180 000, basert på føresetnadene som ligg til grunn).

I tillegg vert det ved oppgjør gjort ei avrekning basert på balanse i selskapet per «closing», mellom anna for kontantar/bankinnskott, gjeld og andre relevante eigedelar og plikter (aktiva og passiva). Dette inneber at endeleg kjøpesum for aksjane vert bodet (brutto eigedomsverdi) minus rabatt for latent skatt, justert for netto endring i kontantar, gjeld mv. i selskapet per «closing».

Kjøpar må før bod vert gjeve avklare finansiering med bank, inkludert korleis finansieringa kan gjennomførast i samsvar med reglane om finansiell bistand i aksjelova § 8-10. Eventuelle finansieringsatterhald må gå tydeleg fram av bodet.

Kjøpekontrakt for aksjesal vert utarbeidd med utgangspunkt i siste standardmal frå Forum for Næringsmeglere, og eventuelle avvik eller atterhald frå standard skal gå tydeleg fram av bodet.

Det blir teke utgangspunkt i ei open bodrunde der seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod utan nærare grunngjeving, opne for

forhandlingar med ein eller fleire bodgivarar, leggje til rette for fleire bodrundar, avslutte salsprosessen osv. Meklar kan formidle avslag eller aksept på vegner av seljar.

Det er krav om skrifteleg bod til meklar. Akseptfrist **minimum 72 timer**. Bodet er bindande for bodgjevar når bodet er gitt skriftleg til meklar med akseptfrist minimum 72 timer. Bod innkomne etter kl. 16.00 vil ikkje bli handsama før neste dag.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste eit bod, og pliktar ikkje å akseptere det høgste bodet på eigedomen. Seljar kan også bestemme seg for at sal ikkje blir gjennomført.

Lov om eigedomsmekling § 6-10 blir fråviken, herunder forskrifta §§ 6-2, 6-3 og 6-4, som mellom anna omfattar reglar for bodgiving og innsyn i opplysningar om bod og bodgivarar. Etter at handel har kome i stand, kan kjøpar på førespurnad få kopi av bodjournalen, men der bodgivarane er anonymiserte.

Vedlegg

1. Takstdokument, datert 11.03.2025
2. Årsregnskap 2024
3. Vedtekter
4. Forretningsførarkontrakt
5. Forsikring
6. Matrikkelkart og -rapport
7. Grunnboksutskrift
8. Reguleringsføresegner
9. Mellombels bruksløyve
10. Energiattest
11. Planteikningar
12. Vegstatuskart
13. Anna eigedomsinformasjon

Meklar

Advokat Kristine Geirsdatter Celius

Advokatfirmaet Tollefsen AS

Stedjevegen 37, Pb. 25,

6851 Sogndal

E-post: kristine@advokat-tollefsen.no

Tlf: 976 97 251





ÅB Eigedom AS, eigar av Gnr. 9: bnr. 262, Årdal kommune
Salsoppgåve utstedt: 30.01.2026

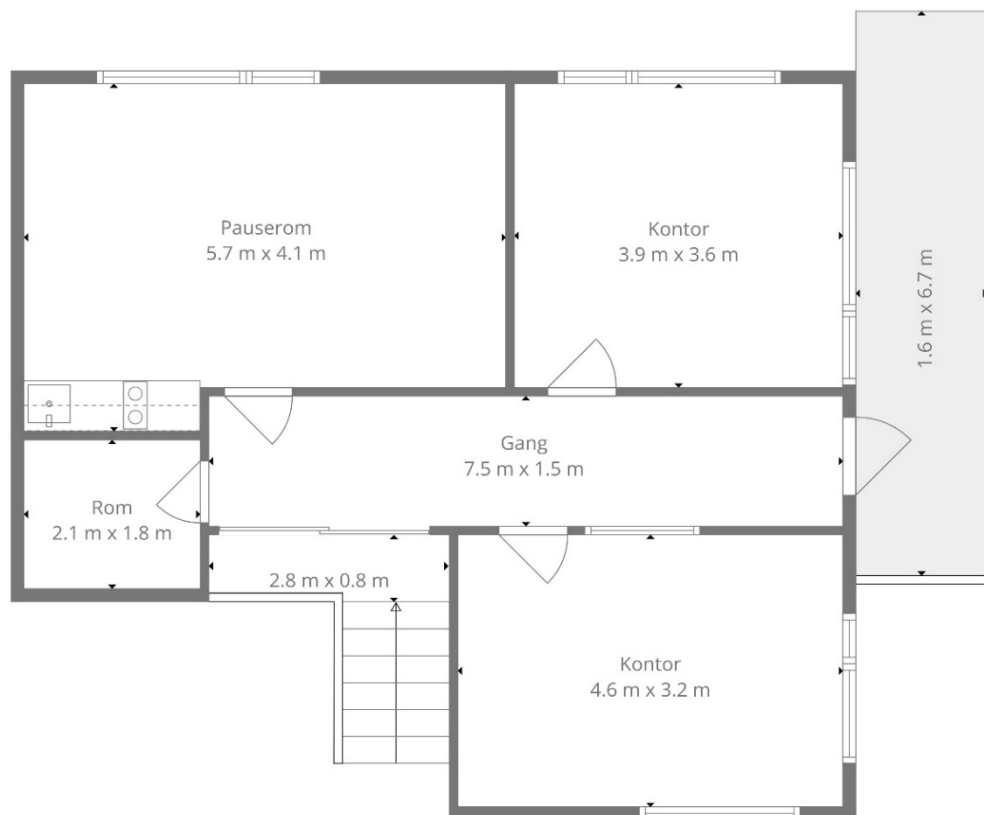


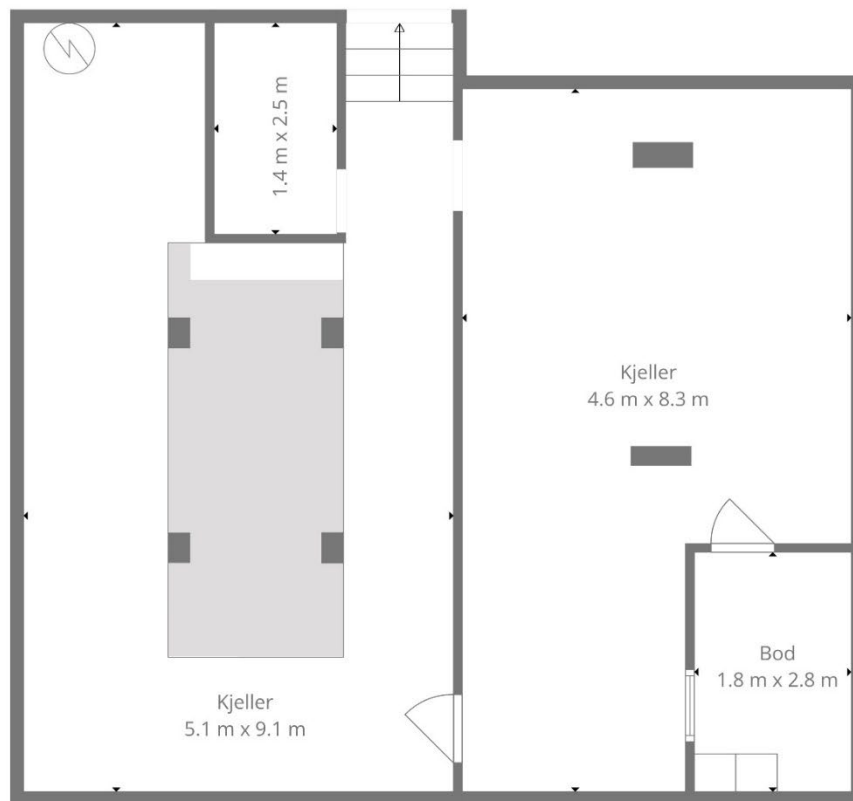
ÅB Eigedom AS, eigar av Gnr. 9: bnr. 262, Årdal kommune
Salsoppgåve utstedt: 30.01.2026



ÅB Eigedom AS, eigar av Gnr. 9: bnr. 262, Årdal kommune
Salsoppgåve utstedt: 30.01.2026

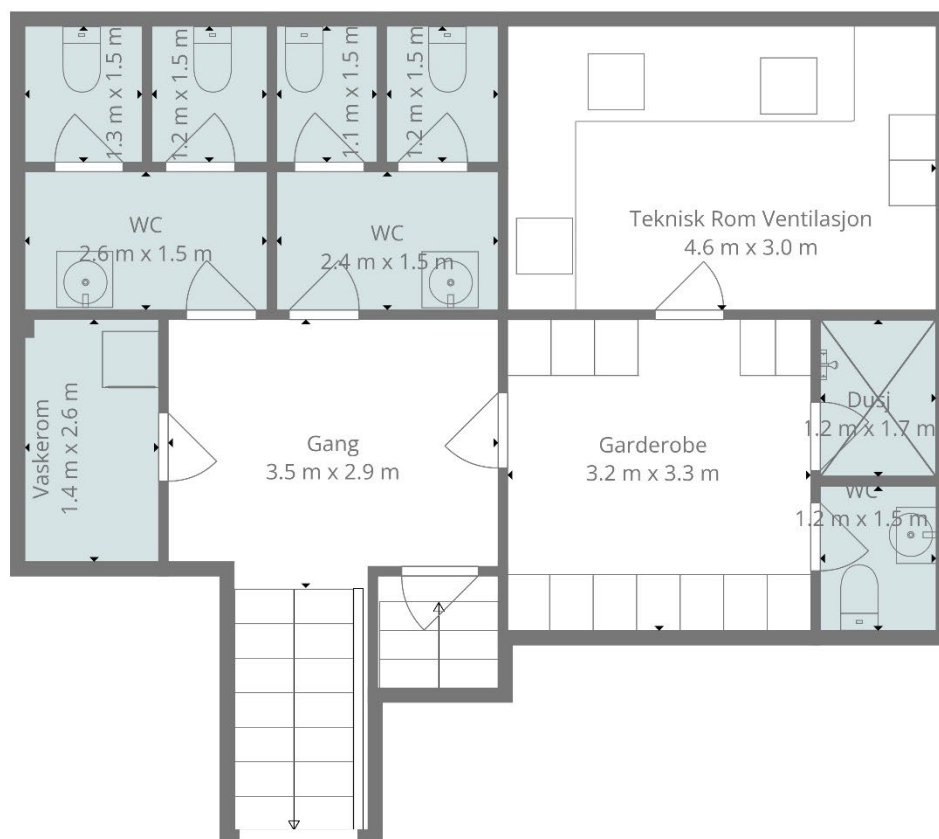






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Kjeller 1



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Kjeller 2

TAKSTDOKUMENT

Storevegen 4, 6884 ØVRE ÅRDAL

Gnr 9: Bnr 262

4643 ÅRDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Aslak Randmo

Telefon: 971 60 936

E-post: asrandmo@online.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Bygg og Taksering AS

Postboks 176, 6851 SOGNDAL

Telefon: 971 60 936

Organisasjonsnr: 989 058 851



Dato befaring: 15.01.2025
Utskriftsdato: 11.03.2025
Dato verdisetting: 10.03.2025
Oppdrag nr: 2025005



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Kontantstrømsanalyse	10

2 Sammen drag

**Konklusjon/
markeds vurdering:**

Sentralt plassert næringsbygg i sentrum av Øvre Årdal. Bygningen husar i dag skysstasjon og opphaldsrom - sosialrom for sjåførane som er tilknytta trafikkselskapet. Det er inngått ei lengre avtale med fylkeskommunen ang. leige av skysstasjon m.v. I tillegg er det eit forretningslokale med kortsiktig leigeavtale. Leigeavtale med Årdal kommune på toalett er utgått. Bygningen er eldre og vil ha trong for noko oppgradering. Det er f.t planlagt oppgradering av ventilasjonsanlegget samt noko mindre byggjearbeid i samband med ny leigeavtale med fylkeskommunen. Ein må og pårekna noko trong for generell oppussing/vedlikehald av bygget generelt. Eigedommen er vurdert som kurant og atraktiv med fin plassering.

Kunde:

ÅB Eigedom AS
Storevegen 4, 6884 ØVRE ÅRDAL. Tlf. 918 62 464

Egne forutsetninger:

Vurderinga tek utgangspunkt i leigeavtale med verknad frå 2026.

Verdi:

Kr. 6 150 000

Dato verdisetting:

10.03.2025

Takstingeniør:

Aslak Randmo Tlf.: 971 60 936

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SOGNDAL, 11.03.2025



Aslak Randmo
Aut. takstøkonom MNTF
Telefon: 971 60 936

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	12.02.2025	Kommunekart.com	Innhentet	
Tegninger		Frå eigar	Fremvist	
Eigar sin rep.	15.01.2025	Under synfaringa	Innhentet	
Infoland.no	12.02.2025	Frå database	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringsbygg som inneheld skysstasjon og kontor/personalrom for bussjåførar. Det er og noko næringsareal i bygget. Bygningen er opplyst å vera oppført i 1972 og ombygd/modernisert i 2002. Bygningen er f.t. utleigd med avtalar med varierende lengde.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Taksten er utarbeida med omsyn til pårekneleg markedsverdi for eiendommen slik den framstod under synfaringa basert på eiendommen sin avkastingsverdi som forretningsbygg ved utleige.
Kunde:	ÅB Eigedom AS Storevegen 4, 6884 ØVRE ÅRDAL. Tlf. 918 62 464
Formålet med oppdraget	Taksten over gnr.9 bnr. 262 i Årdal kommune basert på eiendommen sin påreknelege markedsverdi slik den framst
Takstingeniørens status og erfaring	Bygg og Taksering AS vart etablert i 1994. Firmet har ein tilsett som utfører takseringsoppdrag i Sogn og Fjordane. Underteikna har vore sertifisert for taksering av næringseiendommer sidan 1994 og har ellers sertifisering gjennom NT for verdi og skadetaksering av alle typar bygg. Er sertifisert av Landbruksdirektoratet for taksering av naturskade.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.01.2025 ÅB Eigedom AS v/Jostein Bugjerde. Styreleiar. Tlf. 918 62 464 Aslak Randmo. Aut. takstøkonom MNTF. Tlf. 971 60 936
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Frå offentleg veg. Felles innkøyring med naboeigedom.
Vann	Offentleg vassforsyning via privat stikkledning.
Avløp	Offentleg avlaupsanlegg via privat stikkledning.
Regulering	Eigedommen er avsett til skysstasjon.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4643 ÅRDAL Gnr: 9 Bnr: 262
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 876 m ² Arealkilde: Matrikkelbrev
Hjemmelshaver:	ÅB Eigedom AS
Adresse:	Storevegen 4, 6884 ØVRE ÅRDAL

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eigedommen ligg i pent opparbeida gatemiljø med fortau og opparbeida areal med fast dekke.
Miljø og forurensning	Ein er ikkje gjord kjend med at det er forureining på eigedommen. Tidlegare har det vore verkstaddrift og tankanlegg for drivstoff som potensielt kan vera ei kjelda til forureining.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Det er gode kommunikasjonar ut av regionen, kort avstand til flyplass på Haukåsen.
Infrastruktur	Eigedommen ligg med gangavstand til private og offentlege servicetilbod samt forretningsområdet og skule/barnehage.
Parkering	Det er god parkeringsdekning på eigedommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikkje opplyst.
Ikkje framlagd dokument ang. forsikring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata

Byggeår: 1972



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	293	276	Butikklokale, venterom, toalett, sjåførrom, kontor m.v.
2. etasje	157	146	Toalett, garderobe, teknisk rom.
Sum bygning:	450	422	

Kommentar areal

Dei opplyste areala er rettleiande då bygningen ikkje er oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Drenering med standard frå byggeår. I periodar kan det trekkja inn vatn i kjellarareal.

Grunn og fundamenter

Plasstøypte betongfundamenet på planert byggjegrup.

Grunnmurskonstruksjon

Plasstøypet betongkonstruksjon med standard frå byggeår.

Ytterveggskonstruksjon

Mur og betongkonstruksjon som er pussa. Noko bindingsverk.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdørar i aluminium med to lags glas, dørautomatikk på dør til venterom. Standard vindauge med to lags glas. Varierende alder.

Takkonstruksjon

Antatt plassbygd takkonstruksjon utført som flatt tak med tekking av PVC folie.

Etasjeskillere

Etg. skille er utført i betong.

Innvendige overflater gulv

Varierende utføring, belegg, flis og betong.

Innvendige overflater vegg

Plassbygde veggjar i mur og platekledd bindingsverk, måla overflater.

Innvendige overflater himling

Varierende utføring tilpassa bruken. Dels nedfora himlingar.

Innvendige dører og vinduer

Standard innerdører av varierende alder.

Innvendige trapper

Plassbygde interntrapper.

Kjøkkeninnredning

Enkel innredning tilpassa bruken.

Baderomsinnredning

Enkel innredning tilpassa bruken.

Sanitær primæranlegg

Enkel sanitæranlegg tilpassa bruken.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er opplyst å ha god kapasitet på kanalar, vifte m.v. skal oppgradert no i 2025 for å tilfredstilla dagens krav.

Elektrisk primæranlegg

Enkelt el. anlegg tilpassa bruken. Varmepompe luft til luft i ventehall.

Andre forhold:

Standard

Bygningen har tidstypisk konstruksjon i høve byggjeår. Bygningen vart ombygd og modernisert i 2002. Overflater har likevel varierende alder.

Vedlikehold

Det er opplyst at det skal utførast noko ombygging og generelt vedlikehald av bygget no i samband med lenging av leigetilhøve til skysstasjonen. Bygningen vil i tillegg til dette ha trong for generelt vedlikehald i tida frametter. Det er i kontantstraumanalysen lagt inn kostnader til dette fordelt over fleire år. Under del av bygget er det lager med red. etg. høgde. Her trekkjer det inn vatn i periodar med mykje nedbør.

Energirelaterte forhold

Det er ikkje framlagd opplysningar om energimerking. Det er krav til energimerking av næringsareal og bustadareal ved utleige og sal. Med tanke på bygningen sin alder og byggjemåte må det påreknast at bygget ligg i ein av dei lågare energiklassane.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Butikklokale											
Hammer	1. etg.	1 stk	50 000	50 000	1/2025	12/2034	70	50 000	50 000	1/2035	100
-Kontor/personalrom/venterom											
Fylkeskommunen	1. og 2. etg	1 stk	790 000	790 000	3/2026	8/2035	100	790 000	790 000	9/2035	100
Sum:			840 000						840 000		
Total:			840 000						840 000		

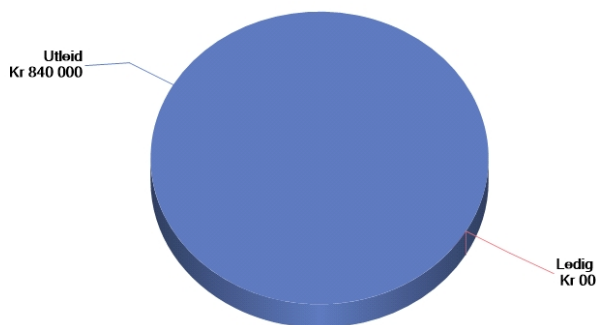
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kollektivtransport											
Fylkeskommunen	1. og 2. etg	1 stk	790 000	790 000	3/2026	8/2035	100	790 000	790 000	9/2035	100
-Kunst											
Hammer	1. etg.	1 stk	50 000	50 000	1/2025	12/2034	70	50 000	50 000	1/2035	100
Sum:			840 000						840 000		
Total:			840 000						840 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Leieinntektene er basert på vidareføring av dagens leieavtaler.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype			Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Butikklokale	1	50 000	50 000	1	50 000	50 000
Kontor/personalrom/venterom	1	790 000	790 000	1	790 000	790 000
Sum			840 000			840 000
Total			840 000			840 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			840 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV kostnad utifrå ei normalfordeling		230 000	230 000
Eiendommens inntektsoverskudd			610 000

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 876,0 m²

Sum areal: 2 876,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 300 000

Verdi tomt: 1 300 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 200 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 6 300 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 300 000

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Marknadsverdien er basert på noverdien av netto kontantstrøm over ein periode på 10 år, med tillegg av restverdien sin nåverdi.
Kontantstrømanalyse er sett for 10 år, rekna frå 01.01.2026.
Leigeinntektene er stipulerte. FDV-kostnaden er eigaren sin forventa kostnad ved utleige, basert på ei normalfordeling mellom drift og eigedomsselskap.
Inflasjonen er basert på pengepolitikken, som har lagt opp til at årleg vekst i konsumprisane vil vere ca 2 prosent over tid.
Kostnadsutviklinga vert sett til 2%, det samme som inflasjonsmålet.
I risikovurderinga er det tatt omsyn til det avviket inflasjonen i seinare tid har hatt i høve til inflasjonsmålet som er lagt til grunn.
Realavkastningskravet er basert på 10 års nullkupongrenter, som er ein dagleg vurdering av estimerte verdier basert på observerte effektive renter på statskasseveksler og statsobligasjoner, med tillegg for inflasjon og eigedommen sin forretningsmessige risiko.
Eigedommen sin forretningsmessige risiko er oppbygd av fire element:
Renterisiko som vert fordelt på rente og inflasjon.
Objektrisiko som syner pårekneleg risiko som ligg i investering av denne eigedommen, med tanke på attraktivitet, eigedommen si plassering m.m.
Marknadsrisiko som syner pårekneleg risiko i utleigepotensial og leigeprisar for denne eigedommen.
Eigedomsrisko som reflekterer tilhøve ved bygningen og eigedommen, mht tilstand og framtidige miljø- og energikrav.

Vurderinga tek utgangspunkt i leigeavtale med verknad frå 2026.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,25 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	8,20 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Oppgradering ventilasjonsanlegget samt ombygging av sjåførrom. div. vedlikehold for å tilpassa ny avtale.	2026	1 500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	230 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,20 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	10,20 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	708 333	230 000	1 500 000		-1 021 667	-1 021 667
2027	856 800	234 600			622 200	564 610
2028	873 936	239 292			634 644	522 597
2029	891 415	244 078			647 337	483 711
2030	909 243	248 959			660 284	447 718
2031	927 428	253 939			673 489	414 403
2032	945 976	259 017			686 959	383 567
2033	964 896	264 198			700 698	355 026
2034	984 194	269 482			714 712	328 608
2035	1 003 878	274 871			729 006	304 156
Nåverdi av resultat, sum:						2 782 729

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	8 890 323
	3 365 903
2 782 729	6 148 632

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 782 729	6 148 632
--	------------------	------------------

Årsoppgjør for

ÅB EIGEDOM AS

817536832

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		409 314	399 943
Sum driftsinntekter		409 314	399 943
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	-19 908	-19 908
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-114 950	-121 050
Annen driftskostnad	6	-220 222	-189 703
Sum driftskostnader		-355 080	-330 661
Driftsresultat		54 234	69 282
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		247 105	219 064
Annen finansinntekt		2 252	1 000
Sum finansinntekter		249 357	220 064
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-32	0
Annen finanskostnad		-454	-224
Sum finanskostnader		-486	-224
Netto finans		248 871	219 840
Resultat før skattekostnad		303 105	289 122
Skattekostnad	7, 8	-66 360	-63 765
Årsresultat		236 745	225 356
Overføringer			
Annen egenkapital		236 745	225 356
Sum overføringer		236 745	225 356

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 166 100	3 277 900
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner, ol.	5	8 350	11 500
Sum varige driftsmidler		3 174 450	3 289 400
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		3 189 450	3 304 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		88 813	112 154
Andre kortsiktige fordringer		27 961	15 190
Sum fordringer		116 773	127 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10, 11	5 769 780	5 527 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 769 780	5 527 612
Sum omløpsmidler		5 886 553	5 654 956
SUM EIENDELER		9 076 003	8 959 356

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	2 750 000	2 750 000
Overkurs	13	2 273 635	2 273 635
Sum innskutt egenkapital		5 023 635	5 023 635
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	3 391 199	3 154 454
Sum opptjent egenkapital		3 391 199	3 154 454
Sum egenkapital		8 414 834	8 178 089
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	7, 8	426 707	510 592
Sum avsetning for forpliktelser		426 707	510 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 846	29 153
Betalbar skatt	7, 8	150 245	170 582
Skyldige offentlige avgifter	10	59 838	55 407
Annen kortsiktig gjeld		15 532	15 532
Sum kortsiktig gjeld		234 461	270 674
Sum gjeld		661 169	781 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 076 003	8 959 356

ØVRE ÅRDAL, 23.05.2025

Torbjørn Vik
styrets leder

Jarle Molde
styremedlem

Jan Inge Buene
styremedlem

Jostein Per Bugjerde
daglig leder

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	1 908	1 908
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	19 908	19 908

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 088 500
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	7 088 500
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-5 257 450
Balanseført verdi per 31.12.	1 831 050
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	114 950

Note 6 - Honorar

Selskapet har kostnadsført kr 145.754 i honorar til Økonomiservice as v/ Jostein Bugjerde for administrativ leiling av selskapet inklusive rekneskap og årsoppgjer i tillegg til tilsyn og vaktmestertjeneste og kr 16.500 i honorar til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	150 245	170 582
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-83 885	-106 817
Skattekostnad	66 360	63 765
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	303 105	289 122
Permanente forskjeller	-1 468	718
+/- Endring i midlertidige forskjeller	381 295	485 532
Skattepliktig inntekt	682 933	775 371
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	150 245	170 582
Betalbar skatt i balansen	150 245	170 582

Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

ÅB EIGEDOM AS

817 536 832

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	432 802	432 121	681
Gevinst- og tapskonto	1 903 072	1 522 458	380 614
Kortsiktig gjeld	-15 000	-15 000	0
Netto forskjeller	2 320 874	1 939 579	381 295
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	2 320 874	1 939 579	381 295
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	510 592	426 707	83 885

Note 9 - Investeringer i aksjer og andeler

Selskapet eig 100 aksjer i Sogn Sparebank til ein samla formuesverdi på kr. 24.395 og ein andel i Fjellvegen Årdal - Luster SA pålydande kr. 5.000.

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	5 310
Skyldig skattetrekk	-5 310

Note 11 - Fordring / gjeld konsernselskap

Fjord1-konsernet sin likviditet er organisert i ei konsernkontoordning hos Sparebanken Vest. Konsernkontosystemet er oppretta for å bidra til ei optimal likviditetsstyring i Fjord1-konsernet.

I denne ordninga er Fjord1 AS kontoeigar og dermed eigar av bankmidlane. Selskapa sine driftskontoar inngår her, og alle selskapa har solidaransvar for innskot i konsernkontoordninga.

Dotterselskapa sine underkonti vert formelt sett handsama som krav og gjeld på morselskapet Fjord1 AS.

Total tilgodehavande i konsernet si konsernkontoordning per 31.12.2024 er NOK 329,8 millionar. Dette er klassifisert som bankinnskot og gjeld til selskap i same konsern i rekneskapen til Fjord1 AS.

ÅB Eiendom AS sin del av konsernkonto utgjør NOK 5.743 millionar.

Når det gjeld skattetrekskonto har Sparebanken Vest gjeve ein garanti til Skatteetaten på NOK 79 millionar kroner. Utanom denne er det per 31.12.2024 ikkje bundne skattetreksmidlar.

Note 12 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	2 750	1 000	2 750 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Fjord1 AS	1 814	65,96	Ordinære
Årdal Kommune	935	34,00	Ordinære
Kai Wigum	1	0,04	Ordinære
Totalt antall aksjer	2 750	100	

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	2 750 000	2 273 635	3 154 454	8 178 089
Årsresultat	0	0	236 745	236 745
Egenkapital 31.12.2024	2 750 000	2 273 635	3 391 199	8 414 834

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Vedtekter for ÅB Eigedom AS

§ 1 Namn og formål

- 1.1 ÅB Eigedom AS er eit eigedomsselskap med formål å drive (formidle) utleige av bygningar i Øvre Årdal til forretningsvirksomheit

§ 2 Firma/kontor kommune

- 2.1 Selskapets firmanavn er ÅB Eigedom AS, og forretningskontoret er Årdal, Årdal kommune.

§ 3 Aksjekapital

- 3.1 Aksjekapitalen er på kr 2.750.000,- fordelt på 2.750 aksjar. Kvar aksje pålydande kr 1.000,-. Overdragelse av aksjar må godkjennast av styre.

§ 4 Styre

- 4.1 Selskapet sitt styre er på 3 medlemmer som skal veljast av generalforsamlinga, saman med ein varamedlem.
- 4.2 Styremedlemmene vert valde for 2 år om gongen. På første generalforsamling , etter val er føreteke, er 1 av medlemene på val etter loddtrekning, og seinare er vekselvis 1 og 2 medlemmer på val annakvart år. Varamedlemet er på val kvart år.
- 4.3 Leiar vert valt av generalforsamlinga for eit år om gongen.
- 4.4 Dei nye medlemmene tiltretr straks dei er valde.
- 4.5 Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets leiar. I tilfelle av at styreleiar har forfall – av 2 styremedlemmer. Styre kan tildele prokura som utøves i samsvar med instruks.

§ 5 Forretningsfører

- 5.1 Styret tilset og fastset godtgjersle til forretningsfører.
- 5.2 Forretningsføraren er til stades på styremøta, utan røysterett.

§ 6 Generalforsamling

- 6.1 Ordinær generalforsamling vert halden innan 6 månader etter utgangen av kvart rekneskapsår. Styret kallar inn til generalforsamling med minst 14 dagars varsel.

6.2 På den årlege generalforsamlinga handsamast:

1. Fastsetjing av resultatrekneskap og balanse.
2. Disponering av overskot eller dekning av underskot i høve til den fastsette balansen
3. Framsette forslag til vedtektsendring.
4. Val av styremedlemmer og varamedlem.
5. Val av revisor.
6. Fastsetjing av godtgjersle til selskapets tillitsvalde.
7. Fastsetjing av godtgjersle til revisor.
8. Andre saker som etter lov og vedtekter høyrer inn under generalforsamlinga

§ 7 Ekstraordinær generalforsamling

7.1 Ekstraordinær generalforsamling vert halden når styret finn det naudsynt.

Ekstraordinær generalforsamling skal også kallast inn med 14 dagars varsel når der vert krevd av revisor eller aksjonærar som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

§ 8 Stemmerett

8.1 På generalforsamlinga utgjør kvar aksje 1 stemme.

§ 9 Forslag til generalforsamlinga

9.1 Forslag som aksjonær ønskjer å handsama på generalforsamlinga må meldast skriftleg til styret minst 1 månad før generalforsamlinga skal haldast.

§ 10 Vedtekter aksjelovgivningen

11.1 Forhold som det i desse vedtekter ikkje er fatta vedtak om, reguleres i den til einkvar tid gjeldande norsk aksjelov.

FORRETNINGSFØRERKONTRAKT

mellom

ÅB Eigedom AS

og

**Økonomiservice AS ved Jostein Bugjerde
(heretter kalt FORRETNINGSFØRER)**

A. ORDINÆRE OPPGAVER SOM DEKKES AV FORRETNINGSFØRERKONTRAKTEN

1. ADMINISTRATIVE TENESTER

- Vere postadresse og kontaktperson for selskapet og håndtere all post.
- Løpende ettersyn med anlegg og bygninger.
- Nødvendig kontakt og oppfølging av leietakarane.
- Følge opp nødvendig vedlikehold av bygg og anlegg
- Indeksreguleringer i leiekontrakter
- Straummålaravlesingar med påfølgjande fordeling av minusmålarar på leietakarane.
- Førebu faste saker og vere sekretær for styret 2-3 styremøter pr år i tillegg til årsmøte.

2. REKNESKAPSFØRSEL

- Løpende rekneskapsføring
- Løpende utbetalinger iht. driftsbudsjett og investeringsbudsjett
- Fakturering
- Følge opp innbetalinger av leige og utlegg.
- Lønsavrekning inklusive styrehonorar
- Avstemmingar
- Perioderapporter

3. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Ved regnskapsårets slutt skal FORRETNINGSFØREREN legge frem forslag til årsregnskap med balanse, noter og årsmelding først til revisor, herunder nødvendig kommunikasjon med revisor, og deretter til styret.
Offentleg rekneskap med årsmelding sendes inn til Rekneskapsregisteret.

4. LIKNINGSPAPIR, SJØLVMELDING OG OFFENTLEGE OPPGÅVER

Ved årsslutt utarbeider FORRETNINGSFØREREN likningspapir, sjølvmelding og øvrige pålagte offentlige likningsoppgåver i samband med offentlig rekneskap og sender desse til Skatteetaten.

5. BUDSJETT

FORRETNINGSFØREREN skal hvert år sette opp forslag til driftsbudsjett for selskapet til godkjenning av styret.

.

B. ORDINÆRE OPPGÅVER VED FORRETNINGSFØRERKONTRAKTEN SOM DEKKES VED SÆRSKILT HONORAR

6. ANDRE TENESTER

FORRETNINGSFØRER kan i tillegg utføre følgjande tenester:

- Arbeide for å få nye leigetakarar i bygget herunder utkast til leigeavtaler
- Ta del i forarbeide og forhandlingar med interessentar til kjøp av bygga og anlegget.
- Ta del i og utarbeide forslag til styret ved investeringar og større vedlikehold og/eller ombyggingar.
- Søknader i forbindelse med nødvendige offentlige godkjenningar
- Andre tenester

C. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

7. VARIGHET/ OPPSIGELSE

Avtalen gjelder fra 1.10.2015.

Partene har gjensidig rett til å si opp avtalen med skriftlig varsel. Oppsigelsestiden er på 3 måneder.

8. ENDRING

Endringer av eller tillegg til avtalen skal avtales skriftlig.

Hvis FORRETNINGSFØRER mener at oppgavens innhold eller omfang endres underveis, må det uten ugrunnet opphold meddeles skriftlig til styret. Er ikke det gjort skal oppgavene gjennomføres til avtalt tid og pris.

9. FORRETNINGSFØRERS PLIKTER

Oppgavene skal gjennomføres i samsvar med avtalen og skal utføres profesjonelt, effektivt og med høy faglig standard.

.

10. TAUSHETSPLIKT

Taushetspliktsbestemmelsene i lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10. februar 1967 kommer til anvendelse for partene og eventuelle underleverandører.

Ansatte eller andre som fratrer sin tjeneste hos en av partene, skal pålegges å bevare taushetsplikt også etter fratrede.

Taushetsplikten gjelder også etter avtalens opphør.

D. HONORAR OG BETALINGSBETINGELSER

11. HONORAR

Honorar iht. ein kvar tid gjeldande prisar, ref. vedlagt prisliste.
Utlegg dekkes bare i den grad de er avtalt. Reise- og diettkostnader skal spesifiseres særskilt, og dekkes etter Statens gjeldende satser hvis ikke annet er avtalt.

Honorar faktureres selskapet løpende kvar måned med vedlagt spesifisert timeliste.

Alle priser er i norske kroner eksklusive meirverdiavgift..

Årdal 1. september 2015



ÅB Eigedom AS
Stig Kristoffersen
styreformann



Økonomiservice AS
Jostein Bugjerde
dagleg leiar

Prisendring

***Frå 1. januar 2015 aukar vi prisane på tenester i
Økonomiservice AS med 5% for å dekke generell kostnadsauke.***

Dei nye prisane er som følgjer:

Rekneskap	550
Fakturering	550
Lønning	590
Periodeavslutning, kontrollarbeid	650
Kontorarbeid	550
Rådgeving	700
Årsoppgjer	700
Utearbeid autorisert	650
Utearbeid ikkje autorisert	550

Elektronisk datalagring/forbruksmateriell
3% av honorar

Alle prisar eks.mva.

57 66 98 00

Forsikringsavtale med forsikringsbevis

Viktig informasjon

Oversikt

Spesifikasjon



Trenger du hjelp? Gå til tryg.no eller ring oss på 915 04040

Det handler om å være trygg



Viktig informasjon

Les nøye gjennom denne delen av forsikringsavtalen som inneholder viktige opplysninger om forsikringsavtalen.

1. Sjekk at alt stemmer

Forsikringsbeviset er en bekreftelse på avtalen som er inngått, og er basert på de opplysningene som vi har mottatt fra dere. Det er derfor viktig at dere kontrollerer at innholdet er riktig. Er noe uklart, uteglemt eller feil, må dere kontakte oss så snart som mulig.

2. Husk å melde fra om endringer

Prisen på forsikringen er beregnet ut fra de opplysningene som dere har gitt. Det er derfor viktig at dere melder fra til oss om endringer som kan ha betydning for forsikringene. Hvis det er gjort endringer som vi ikke er kjent med, og det skjer en skade, kan erstatningen bli redusert eller falle bort.

3. Slik er forsikringsavtalen bygget opp

Forsikringsavtalen består av

- Forsikringsbevis
- Forsikringsvilkår

Det er viktig at dere leser både forsikringsbevis og vilkår når dere skal gå gjennom forsikringsavtalen. I tillegg til de enkelte forsikringsvilkårene gjelder Generelle vilkår BGE90080. Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkårene.

4. Kunde- og forbrukerinformasjon

Kunde- og forbrukerinformasjon, vilkår og produktsammendrag (IPID) er tilgjengelig på Tryg.no. Se www.tryg.no/bedrift/kunde-og-forbrukerinformasjon.

5. Elektronisk kommunikasjon

Tryg benytter elektronisk kommunikasjon. Informasjon om hva dette innebærer finner du på Tryg.no. Se www.tryg.no/bedrift/kunde-og-forbrukerinformasjon.

Hvis du ønsker å reservere deg mot elektronisk kommunikasjon kan du kontakte vårt kundesenter på telefon 915 04040.

6. Lovgivning

Norsk lovgivning gjelder hvis ikke annet er avtalt. Lov om forsikringsavtaler av 16. juni 1989 gjelder hvis ikke annet er uttrykkelig bestemt i forsikringsavtalen.

7. Persondatapolitikk

Tryg behandler alle personopplysninger i overensstemmelse med Personopplysningsloven og bestemmelser om taushetsplikt. Husk at det ikke må sendes sensitive personopplysninger per e-post eller ved annen digital kommunikasjon. Les mer på tryg.no/sikkerhet-og-personvern.

8. Pass på at bedriften følger sikkerhetsforskriftene

Vær oppmerksom på at forsikringsbeviset inneholder sikkerhetsforskrifter som sier hva bedriften selv skal gjøre for å begrense eller forebygge skader. Hvis disse ikke overholdes, kan erstatningen bli redusert eller falle bort. Hvis det i forsikringsbeviset er henvist til sikkerhetsforskrifter som er gitt av andre, kan du få disse ved å kontakte oss.

9. Melding om forsikringstilfelle

Er forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede eller enhver som mener å ha et krav mot selskapet, uten ugrunnet opphold melde fra til selskapet. Se FAL paragrafene 4-10 (3) og 13-11 (1). Sikrede eller den som i ulykkes-, eller sykeforsikring har rett til erstatning, mister retten dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at den berettigede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Se FAL paragrafene 8-5 og 18-5.

10. Et sentralt skaderegister

Alle skader som blir meldt til et forsikringsselskap, registreres i Sentralt skaderegister (FOSS). Formålet med registreringen er å forhindre forsikringssvindel og sikre ensartet risikobedømmelse.

Ved registrering av skade får forsikringsselskapet automatisk en oversikt over alle skader som er meldt til registeret på samme kunde. Opplysningene er kun tilgjengelig for forsikringsselskapene, og bare i forbindelse med registrering av skade. Registrerte opplysninger slettes etter 10 år.

Dere har rett til innsyn i de registrerte opplysningene. Krav om innsyn skal sendes:

Finans Norge (FNO)
Postboks 2473 Solli
0202 Oslo

11. Gebyr for uforsikret kjøretøy

I henhold til bilansvarslova skal alle registreringspliktige kjøretøy være ansvarsforsikret. Vær oppmerksom på at dersom forsikringsavtalen utgår vil ansvarsforsikringen slettes i Motorvognregisteret. Kjøretøyet vil da fremstå som uforsikret. Dette kan medføre at gebyr for uforsikret kjøretøy påløper. Se TFF.no. Statens vegvesen utsteder begjæring om inndragelse av kjennemerker. Det er derfor viktig at forsikringsavtalen betales innen betalingsfrist. Er et kjøretøy solgt, stjålet, avregistrert eller vraket må dette meldes til Statens vegvesen.

12. Fullmakt til å avslutte forsikringen

Behovet for forsikring opphører når det, i det sentrale motorvognregister, fremkommer at kjøretøyet er avregistrert, solgt, vraket eller stjålet. Ved aksept av denne avtalen gir forsikringstaker derfor selskapet fullmakt til å avslutte forsikringen på kjøretøyet på vegne av forsikringstaker i disse tilfellene.

13. Rett til å klage

Vi vil gjøre vårt beste for at bedriften skal bli fornøyd hos oss. Dere kan klage på forsikringen, på avgjørelse i skadesak eller en levert tjeneste. Hvis bedriften mener vi har begått en feil eller dere er uenig i vår avgjørelse, kan dere klage til Kvalitetsavdelingen som er vår interne klageordning. Klager kan meldes elektronisk på www.tryg.no/meld-skade/klagemuligheter.

Dere har også rett til å klage til Finansklagenemnda, som er et uavhengig og eksternt klageorgan.

Adressen til Kvalitetsavdelingen er:

Tryg Forsikring v/ Kvalitetsavdelingen
Postboks 7070
5020 Bergen
E-post: kvalitet@tryg.no

Adressen til Finansklagenemnda er:

Finansklagenemnda
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo

14. Bærekraft og FN's forretningsprinsipper

I Tryg forventer vi at våre bedriftskunder overholder forretningsprinsippene som er beskrevet i FN Global Compacts ti prinsipper. Det betyr at vi forventer at virksomhetene respekterer menneskerettighetene, opprettholder ordentlige arbeidsforhold, arbeider for å minimere negativ miljøpåvirkning og for å motarbeide alle former for korrupsjon. Les mer på nettstedet <https://globalcompact.no/un-global-compact-10-prinsipper-for-ansvarlig-naeringsliv/>.

Oversikt

ÅB EIGEDOM AS
C/O AON NORWAY AS
POSTBOKS 234, SENTRUM
5804 BERGEN

Avtalenr: 8197789
Utstedt dato: 28.05.2025
Gjelder fra: 01.06.2025
Gjelder til: 31.05.2026

Forsikringsavtalen knyttet til dette forsikringsbevis er inngått på grunnlag av opplysninger gitt av deres forsikringsmegler. Opplysninger gitt av megler er opplysninger gitt av forsikringstaker selv, og dermed bindende for denne. (Jf. forsikringsavtaleloven paragraf 4.1 - 4.7, 13.1 - 13.7).

Alle henvendelser vedrørende dette forsikringsbevis, skal rettes til deres forsikringsmegler. Unntatt fra dette er spørsmål som gjelder skadeoppgjør.

Videre skal alle opplysninger fra Tryg til kunden gå til kunden via forsikringsmegler.

Her er en samlet oversikt over de forsikringene som finnes på bedriftens forsikringsavtale.
Hvilke forsikringer som er tegnet for hvert forsikringssted vises i Forsikringsbevis/Spesifikasjon.

Forsikring		Pris
Huseierforsikring Næringsbygg	Storevegen 4 A, 6884 ØVRE ÅRDAL	6 248
Samlet pris for naturskade		1 253
Totalt for forsikringsperioden		7 501

Alle beløp er oppgitt i kroner.

Spesifikasjon

Avtalenr **8197789**
Forsikringstaker ÅB EIGEDOM AS

Utstedt dato: 28.05.2025
Gjelder fra: 01.06.2025
Gjelder til: 31.05.2026

Forsikringssted: Storevegen 4 A
 6884 ØVRE ÅRDAL

Huseierforsikring Næringsbygg - Vilkår BBRIN100

Sikkerhetsforskrift FB017.

Beskrivelse av bygning:	Kontor - Rutebilstasjon
Areal i kvm	Kontorbygning 426 kvm.
Byggemåte	Mur/tre
Byggeår	1972
Egenandel	50 000
Antall etasjer	2

Dekning	Vilkår	Sikkerhetsforskrift	Forsikringssum	Pris
Bygning fullverdi			15 657 100	6 248
Pris				6 248
Samlet pris for naturskade				1 253

Indeksjustering bygning 8,9%

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 262	Kommune:	4643 Årdal
Adresse:		Grunnkrets:	102 Ve
Veiadresse:	Storevegen 4 A, gatenr 1101 6884 Øvre Årdal	Valgkrets:	2 Øvre Årdal
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7090402 Øvre Årdal
		Tettsted:	5591 Øvre Årdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Storevegen 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.11.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 878,3 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2025	Avgiver	4643/9/262	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2025			
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.09.2020	Berørt	4643/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.11.2020	Berørt	4643/9/168	0,0
			Berørt	4643/9/262	0,0
			Berørt	4643/9/409	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4643/9/262	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.10.2018	Avgiver	4643/9/262	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2018			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	02.10.2018	Avgiver	4643/9/149	-420,9
	Matrikkelført:	22.10.2018	Berørt	1424/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4643/9/409	0,0
			Mottaker	4643/9/262	420,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.10.2018	Berørt	1424/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.10.2018	Berørt	4643/9/149	0,0
			Berørt	4643/9/262	0,0
			Berørt	4643/9/409	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.11.1970	Avgiver	4643/9/149	-2 459,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4643/9/262	2 459,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen eksp. og terminalbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storevegen 4 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	426,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	426,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	312398			Antall etasjer:	2

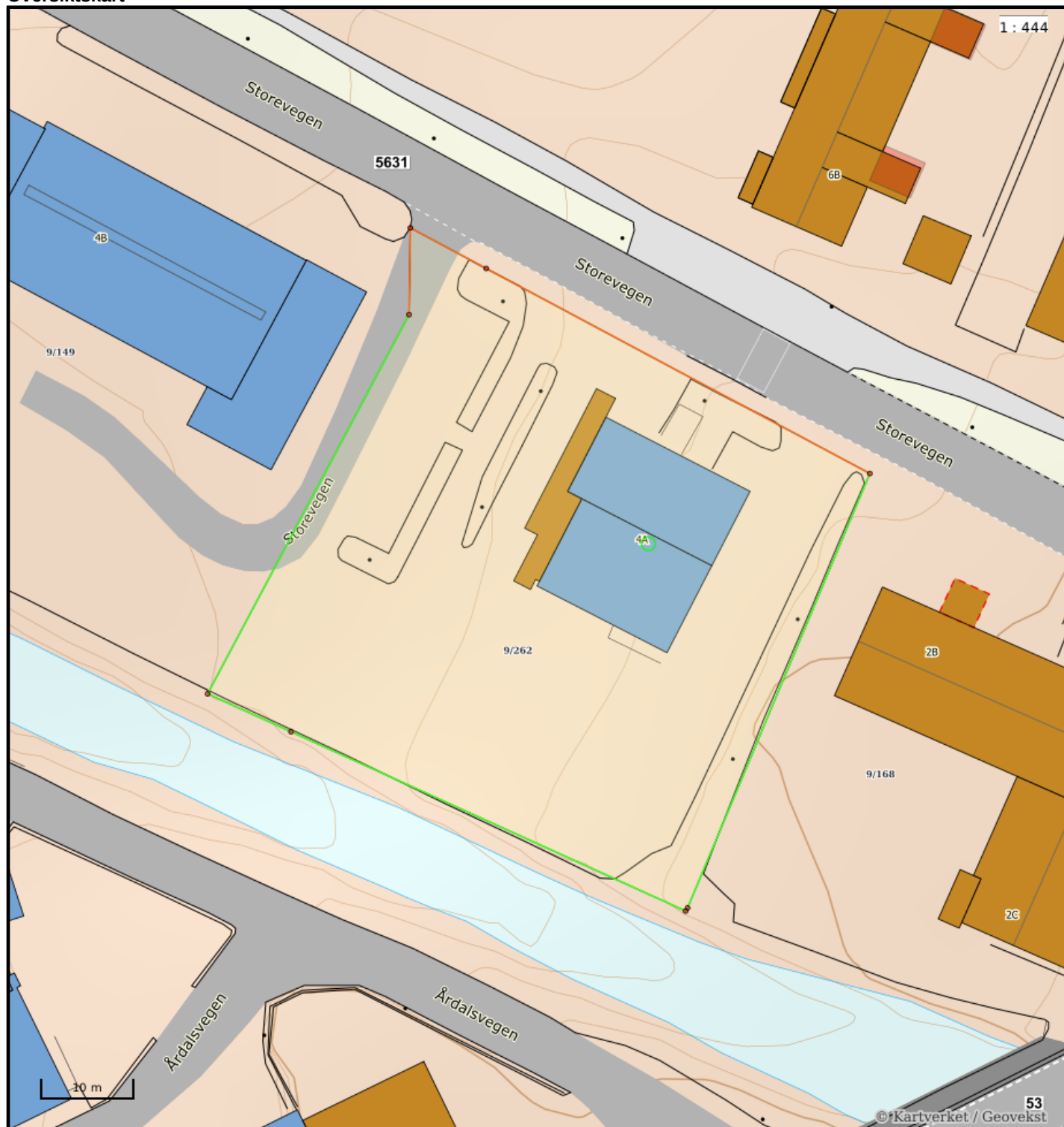
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				140,0	140,0				
H01				286,0	286,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

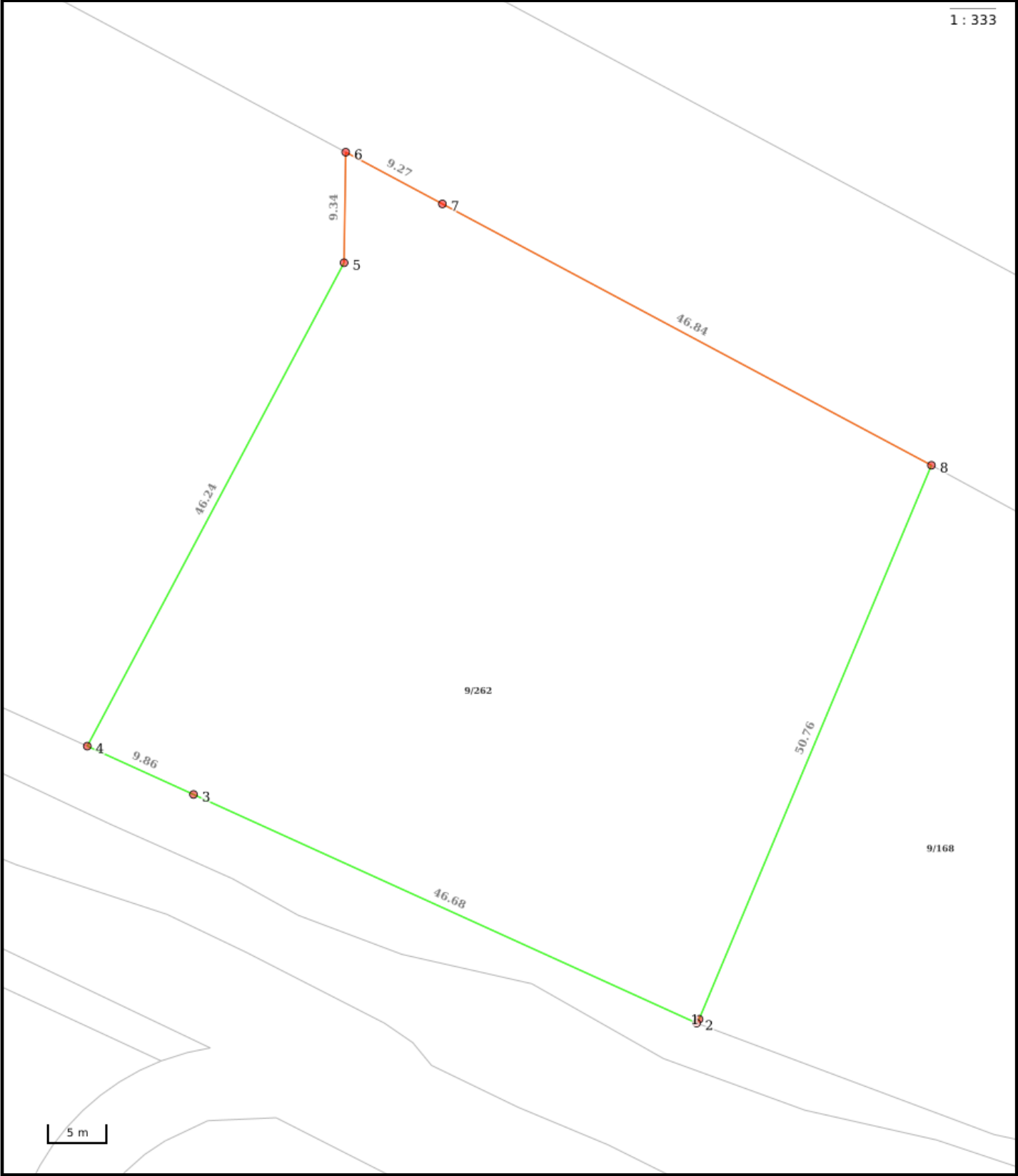
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 878,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 797 791,32	436 509,79	0,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 797 790,98	436 509,61	46,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 797 806,31	436 465,52	9,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
4	6 797 809,55	436 456,21	46,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Mur	Nei	Bolt
5	6 797 852,21	436 474,06	9,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 797 861,52	436 473,34	9,27m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 797 857,92	436 481,88	46,84m	Ukjent	9999		Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
8	6 797 839,73	436 525,04	50,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4643 ÅRDAL

Gnr: 9 Bnr: 262

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1958/903097-1/53
02.06.1958**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
ÅB EIGEDOM AS
ORG.NR: 817 536 832

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1992/1481-1/53
18.05.1992**ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannledning under/langs fylkesveg 301

GRUNNDATA

1970/1705-1/53
28.11.1970**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4643 GNR:9
BNR:149**2018/1457473-1/200**
25.10.2018 21.00**AREALOVERFØRING**
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4643 GNR:9 BNR:149
VEDERLAG: NOK 0**2020/1713540-1/200**
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:1424 GNR:9 BNR:262

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.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR STOREVEGEN 2 OG 4

Føresegnene er knytte til plankart, teikning 2001, og gjeld for det området som er vist med plangrense.

Reguleringsføremåla er - med tilvising til § 25 i plan - og bygningslova (PBL):

Nr. 1. Byggjeområde: Kontor, forretning (felt A)
Kontor/lager, forretning, bustader (felt B)

Nr. 3. Trafikkområde: Skysstasjon
Køyreveg, anna trafikkområde, fortau

Nr. 5. Fareområde: Flaumfare

Nr. 6. Spesialområde: Frisiktsone

0. GENERELT FOR HEILE PLANOMRÅDET

0.1. Føremål med planen

Leggje til rette for attraktive næringsareal og skysstasjon for tettsaden Øvre Årdal.

0.2. Reglar for unntak frå planen

Mindre vesentlege unntak frå plan og føresegner kan, når særskilte grunnar talar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker innafor råma av bygningslov/forskrifter.

0.3. Verknad av planen for privatrettslege avtalar

Denne planen med tilhøyrande føresegner gjeld framfor privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

1. BYGGJEOMRÅDE (Felt A og B)

Felta skal nyttast til blanda føremål: kontor/lager, forretning i tillegg er det i felt B tillate med inntil 300 kvm bustader i 2./3. etasje.

Eksisterande grøntrabatt med trerekke mellom Storevegen 2 og 4 skal vere urørd.

1.1. Utnytting/byggegrenser

For felt A er eksisterande fasadar mot nord og aust byggegrense og tillate utbygd areal, BYA = 20%.

For felt B er eksisterande fasadar byggegrense.

1.2. Høgde på bygningane

For felt A skal eventuelle påbygg tilpassast takforma på eksist. bygg. For felt B er det ikkje høve til å auke høgda på dagens bygg. Mindre tekniske installasjonar kan plasserast inne på taka.

1.3. Parkering/utelager

Ved ombygging/utviding skal det saman med byggemeldinga fylgje plan for parkering på eigen grunn.

Det er ikkje tillate med utelager.

1.4. Grenseverdier for trafikkstøy

I rom med heildøgnsopphald er støygrensa 55 dBA, målt ved byggfasade og for uteopphaldsareal 60 dBA. I detaljplanleggjinga må ein innarbeide tiltak dersom desse grenseverdiane vert overskridne.

2. TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. §25.3)

2.1. Inndeling i gangveggar, køyrevegar m.v.

Trafikkområdet er/skal opparbeidast med den inndeling i køyreveg og fortau som er vist på plankartet. Anna trafikkområde er eksist. buffer-/parkareal på nordsida av Storevegen mot busetnaden.

2.2. Avkjørsler m.v.

Innregulerte avkjørsler frå Storevegen, nr. 1 – 5, er viste på plankartet. Nr. 1 skal kun vere innkøyring og opparbeidast dersom det vert anlagt parkering mellom byggfasaden og Storevegen. Nr. 2 og 5 er inn- og utkøyring for høvesvis Storevegen 4 og 2. Nr. 3 og 4 er høvesvis ut- og innkøyring for bussar og drosjer til/frå skysstasjonen.

2.3. Skysstasjon

Området skal innehalde bussterminal med bygg for dei funksjonar det er naturleg å leggje til eit slikt område, så som kiosk, venterom, turistinformasjon, servicerom for buss- og taxisjåførar m.m. Eksist. byggfasde er byggegrense mot nord (Storevegen) og aust. På dei andre sidene kan det tillatast tilbygg i ein etasje på totalt inntil 50 kvm.

Eksist. bygg må få eit arkitektonisk uttrykk som gjev ei kvalitativ heving av dagens standard.

Saman med byggemeldinga skal det fylgje plan for utomhusanlegg som viser beleggtipe, beplanting, skilting, belysning, møblering, m.m.

3. FAREOMRÅDE (Pbl. §25.5)

3.1. Flaumfare

Arealet omfattar flaumløp og plastra sideareal i Utle og Sitla.

4. SPESIALOMRÅDE (Pbl. §25.6)

4.1. Frisiktsone

I frisiktsona mellom frisiktlinje og veg skal det vere fri sikt ned til ei høgd av 0,75 m over vegbanenivå. Einskilde tre med høg stamme og stolpar kan oppsetjast.

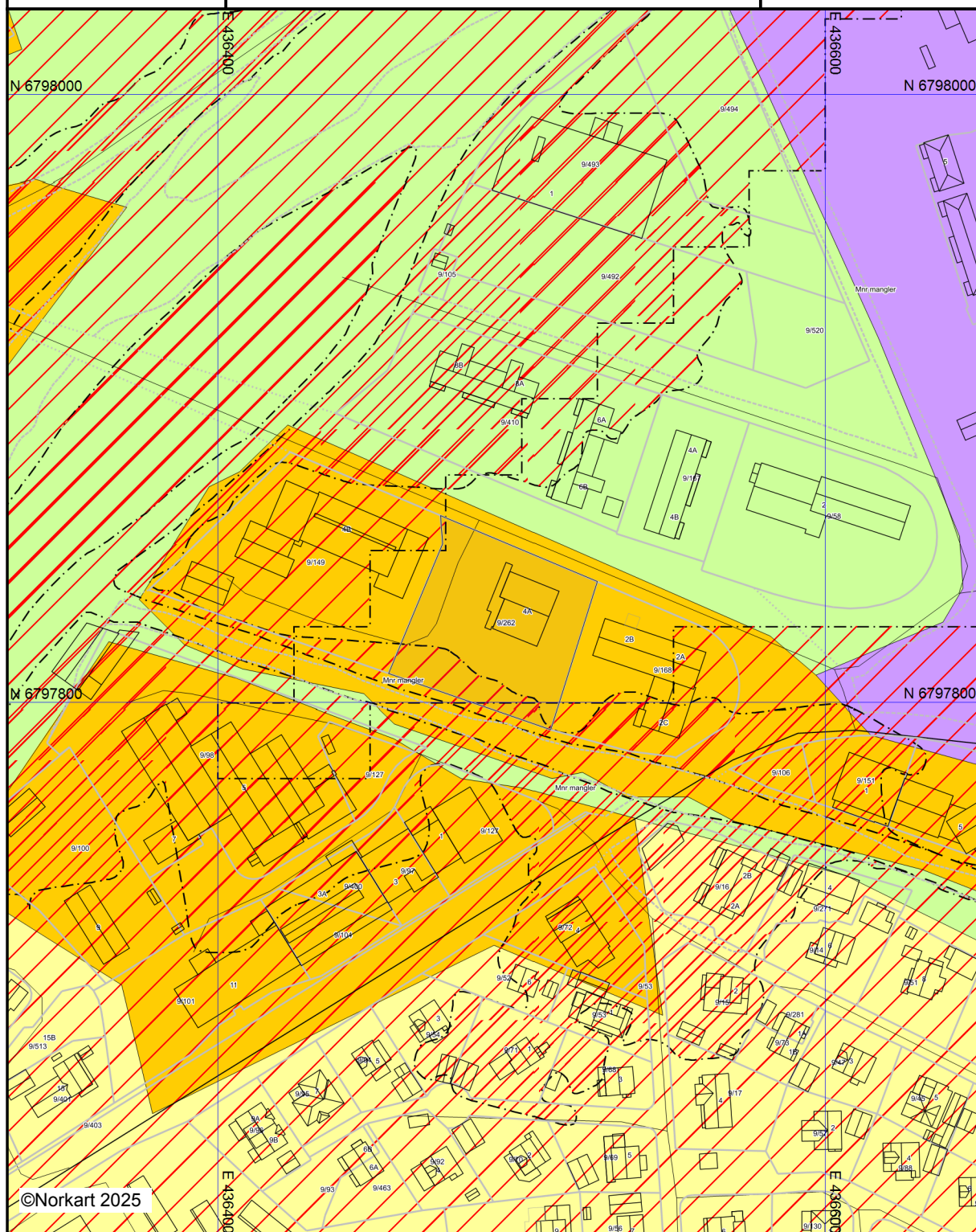


Kommuneplan

Eiendom: 9/262
Adresse: Storevegen 4A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende



Årdal kommune



**Årdal skal
vere ein god
og trygg
stad å bu,
leva og
arbeida**



Endeleg vedteken plan.
Tekst er endra i
samsvar med
kommunestyret sitt
vedtak den 12.02.2015

Dok.ref: 10/1182-96 og 14/504-4. Foto: Skrivargarden

**KOMMUNEPLANEN 2011-2023
AREALDELEN – Planføresegner**

KAP. I. GENERELLE FØRESEGNER**§ 1-1 Gjeldande planer (PBL § 11-6, jf. § 1-5, 2. ledd)**

Vedtekne reguleringsplaner og utbyggingsplaner i lista nedanfor gjeld fullt ut.

Namn	Planid.	Vedteken – dato, sak
Reguleringsplan for Dalen byggefelt	1424-1977001	1977-11-17, sak 219/77
Reguleringsplan for Seimsdal	1424-1978001	1978-06-15, sak 102/78
Reguleringsplan for Svalheim	1424-1979001	1979-10-04, sak 128/79
Reguleringsplan for GS-veg langs RV53 forbi Bukkhaugdalen	1424-1980002	1981-01-22, sak 399/80
Reguleringsplan for Hagavegen 38	1424-1980003	1980-03-20, sak096/80
Reguleringsplan for Naustebukti, Øvre Årdal	1424-1980004	1980-08-21, sak159/80
Reguleringsplan for skule og kyrkjeområdet i Øvre Årdal	1242-1980005	1980-10-16, sak 181/80
Reguleringsplan for Vesvegen 23 og 25	1424-1980006	1980-12-18, sak 220/80
Reguleringsplan for Trondteigen	1424-1981001	1981-01-22, sak 008/81
Reguleringsplan for Vesteigane	1424-1981002	1981-05-21, sak 067/81
Reguleringsplan for Øyane	1424-1983001	1983-12-20, sak 166/83
Reguleringsplan for Dalen - Teigavegen	1424-1984001	1984-05-16, sak 066/84
Reguleringsplan for Vollevegen gang og sykkelveg	1424-1985001	1985-06-13, sak 072/85
Reguleringsplan for Seimsdal - 02	1424-1985003	1985-04-18, sak 053/85
Reguleringsplan for Trondteigen/Dalen	1424-1985004	1985-02-20, sak 044/85
Reguleringsplan for Saltviki	1424-1985005	1985-02-21, sak 063/85
Reguleringsplan for Temmersletti	1424-1986001	1986-04-24, sak 051/86
Reguleringsplan for Seimshagane	1424-1987001	1987-03-26, sak 036/87
Reguleringsplan for I 2 feltet i Seimsdal	1424-1987002	1987-04-01, sak 030/87
Reguleringsplan for Vesletta	1424-1987003	1987-04-07, sak 044/87
Reguleringsplan for Farnes – Ålmennhagen, Parsel I	1424-1987005	1987-08-27, sak 081/87
Reguleringsplan for Farnes – Ålmennhagen, Parsel II og III	1424-1987006	1987-08-27, sak 081/87
Reguleringsplan for Dalen	1424-1987007	1987-03-26, sak 035/87
Reguleringsplan for Seimsdal	1424-1988001	1988-03-24, sak 068/88
Reguleringsplan for Sandgota	1424-1988002	1988-11-10, sak 176/88
Reguleringsplan for Dalen Industrifelt	1424-1988003	1988-11-10, sak 177/88
Bebyggelsesplan for gnr. 11, bnr. 1 Storøyni. Utladalen	1424-1989001	1989-10-10, sak 089/85
Reguleringsplan for Vee småindustri	1424-1989002	1989-09-14, i sak 029/89
Utbyggingsplan for Farnes sentrum	1424-1990002	1990-05-07, i sak 046/90
Reguleringsplan for RV 53 Naddvik, Øvre Trase	1424-1992001	1992-02-20, i sak 044/92
Reguleringsplan for Vassbugen	1424-1992002	1992-09-10, i sak 075/92
Reguleringsplan for Holebyen	1424-1993001	1993-05-27, i sak 023/93
Reguleringsplan for Årdalstangen sentrum	1424-1993002	1993-09-30, i sak 039/93
Reguleringsplan for Gangveg langs RV53 frå Vassbugen til Loi	1424-1993003	1993-09-30, i sak 041/93
Utbyggingsplan for Renseanleggstomta	1424-1993004	1993-05-13, i sak 026/93
Reguleringsplan for parkering/serviceområde ved Hjelle	1424-1994001	1994-05-13, i sak 021/94
Reguleringsplan for Øvstetunshagen	1424-1995001	1995-02-09, i sak 004/95
Reguleringsplan for ny barnehage på Farnes	1424-1995002	1995-02-09, i sak 005/95
Reguleringsplan for Rv 53 - Vesletta	1424-1995003	1995-03-23, i sak 016/95
Reguleringsplan for Skytebane på Loi	1424-1995004	1995-09-28, i sak 064/95
Reguleringsplan for del av området mellom Lægredsvegen og Tangevegen	1424-1996001	1996-09-05, i sak 086/96

Reguleringsplan for området mellom Jens Davidsons veg og Verksvegen, Øvre Årdal	1424-1996002	1996-04-25, i sak 055/96
Reguleringsplan for Naustbukta	1424-1996003	1996-01-11, i sak 023/96
Reguleringsplan for Trondteigen og Dalen byggefelt	1424-1996004	1996-04-25, i sak 054/96
Reguleringsplan for Farnes sentrum	1424-1996005	1996-01-11, i sak 022/96
Reguleringsplan for Gartneritomta på Læg Reid	1424-1996006	1996-10-10, i sak 092/96
Reguleringsplan for Årdalstangen sentrum	1424-1997001	1997-11-13, i sak 068/97
Reguleringsplan for Temmersletti	1424-1997002	1997-09-25, i sak 067/97
Reguleringsplan for Vesteigane gnr 9 bnr 1	1424-1998001	1998-09-10, i sak 055/98
Reguleringsplan for Riksveg 53 og del av Metallverk	1424-1998002	1998-12-17, i sak 068/99
Reguleringsplan for Sitlevegen 30	1424-1998003	1998-06-18, i sak 036/99
Reguleringsplan for Flotavegen 2	1424-1998004	1998-04-23, i sak 031/98
Reguleringsplan for Seimsåsen	1424-1998006	1998-09-10, i sak 052/98
Reguleringsplan for Ytre Moa, del av Årdal Metallverk	1424-1998007	1998-12-17, i sak 069/98
Reguleringsplan for forretningsområde på Vesletta	1424-1999001	1999-06-17, i sak 033/99
Reguleringsplan for Grandane	1424-1999002	1999-11-11, i sak 066/99
Reguleringsplan for Temrebakkane	1424-1999003	1999-11-11, i sak 065/99
Reguleringsplan for industriområde ved Finnsåstunnelen	1424-1999004	1999-11-11, i sak 067/99
Reguleringsplan for Storevegen 2 og 4	1424-2000001	2000-06-16, i sak 033/00
Reguleringsplan for Farnes sentrum, endring. S1, S2 og F1	1424-2001002	2001-06-14, i sak 026/01
Utbyggingsplan for Øvstetunshagen Borettslag	1424-2001003	2001-02-07, i sak 015/01
Reguleringsplan for Loi, Årdal kommune	1424-2002001	2002-12-19, i sak 065/02
Reguleringsplan for Årdalstangen sentrum - Torget 2 og 4. gnr 4, bnr 58 og 66	1424-2004001	2004-04-29, i sak 015/04
Utbyggingsplan for felt 11 i Tyedalen, Årdal kommune	1424-2004002	2004-05-26, i sak 048/04
Utbyggingsplan for felt 12 i Tyedalen, Årdal kommune	1424-2004003	2004-05-06, i sak 048/04
Reguleringsplan for Holebyen I i Naddvik	1424-2005001	2005-06-16, i sak 027/05
Reguleringsplan for Meierikvartalet	1424-2006002	2005-04-27, i sak 022/06
Reguleringsplan for Bukkhaugdalen	1424-2006003	2006-04-27, i sak 023/06
Utbyggingsplan for Torolmen Aust	1424-2006005	2006-06-22, i sak 100/06
Reguleringsplan for Elvavegen og del av Jotun Stadion	1424-2007001	2007-06-14, i sak 049/07
Reguleringsplan for Saltviki industriområde	1424-2007002	2007-09-06, i sak 056/07
Reguleringsplan for industriområde Læg Reid	1424-2007003	2007-04-26, i sak 055/07
Reguleringsplan for forlenging av Naustbukttunnelen	1424-2007004	2007-04-26, i sak 026/07
Reguleringsplan for del av Farnes sentrum - areal rundt samfunnshuset	1424-2007005	2007-01-25, i sak 006/07
Reguleringsplan for Brekkehagen	1424-2007006	2007-12-13, i sak 091/07
Utbyggingsplan for delar av Grandane	1424-2007007	2007-08-27, i sak 106/07
Utbyggingsplan for Storøyni	1424-2007008	2008-02-26, i sak 010/08
Reguleringsplan for Elvavegen og del av Jotun Stadion II	1424-2008001	2008-09-11, i sak 070/08
Utbyggingsplan for Tyedalen, felt H8	1424-2008002	2008-04-08, i sak 023/08
Utbyggingsplan for Tyedalen, felt H5	1424-2008003	2008-04-08, i sak 023/08
Reguleringsplan for Øvstetunshagen	1424-2008004	2011-12-15, i sak 100/11
Reguleringsplan for del av Farnes - Årdalsstova	1424-2009001	2009-02-05, i sak 003/09
Reguleringsplan for Farnes sentrum, gnr 18 bnr 23	1424-2009002	2009-02-05, i sak 004/09
Reguleringsplan for Rådhuskvartalet, Årdalstangen	1424-2009003	2009-04-30, i sak 022/09
Reguleringsplan for del av området mellom Læg Reidsvogen og Tangevegen	1424-2009004	2009-10-01, i sak 045/09
Detaljreguleringsplan for Sløbakken	1424-2010001	2010-09-30, i sak 059/10

Områdereguleringsplan for Torgkvartalet	1424-2011002	2011-09-08, i sak 065/11
---	--------------	--------------------------

§ 1-2 Plankrav til område for bygningar og anlegg (PBL § 11-9 nr 1)

I område sett av til noverande eller framtidige bygningar og anlegg kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1. leidd bokstav a, d, g, k og l samt fradeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan etter PBL § 12-1. Kravet om reguleringsplan gjeld ikkje for noverande næringsverksemdar (industri).

§ 1-3 Rekkjefølgjekrav (PBL § 11-9 nr 4)

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

Innafor områder sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før vatn, avlaup, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon samt vegnett (herunder gang- og sykkelveg) er etablert.

b) *Uteopphaldsareal og parkering*

I område med bustader skal felles leikeareal og andre felles uteopphaldsareal og parkeringsareal vere opparbeidd og ferdigstilt samtidig med bustadene.

I sentrumsområde, næringsareal og bustadområde skal uteopphaldsareal og parkering vere ferdig opparbeidd samtidig/før det vert gjeve bruksløyve.

§ 1-4 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr 5)

a) *Byggegrenser til sjø og vassdrag*

Dersom anna ikkje er fastsett i reguleringsplan eller vert fastsett i reguleringsplan kan ikkje tiltak i strandsona gjennomførast nærmare sjø og vassdrag målt ved alminneleg høgvatn, enn:

- 5 meter for bygningar og anlegg - sentrumsformål og næringsområde
- 25 meter for bygningar og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 100 meter for andre formål med unntak av arealbruksformål etter PBL §§ 11-7 nr 5 og 6

b) *Universell utforming*

I all plan- og byggesakshandsaming skal det gjerast skriftleg greie for korleis omsynet til universell utforming er ivareteke. Det skal særskilt leggast vekt på universell utforming av områder og bygg som er offentleg tilgjengelege.

I framtidig bustadområde bør minst 50 % av nye bustader utformast slik at dei tilfredsstiller krava til livsløpsstandard (tilgjenge).

Utforming og materialbruk i løysingar laga etter prinsippa om universell utforming skal vere ein integrert del av designet og ikkje spesialtilpassa eigne løysingar. Det bør etablerast ledelinjer i veg- og gatenett mellom viktige samfunnsfunksjonar i sentrumsområda på Årdalstangen og i Farnes.

c) Uterom og leikeplassar

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr bueining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nært uteopphaldsareal. Offentleg uteareal og park inngår i utrekninga innanfor dei avsette sentrumsområda i Øvre Årdal og på Årdalstangen. Arealet skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå dei einskilde einingane.

c) Parkering

Innafor avgrensinga av sentrumsformål i Øvre Årdal og på Årdalstangen gjeld følgjande krav til parkering (BRA vert rekna etter NS 3940):

- P-plass for bil til bustad, forretning, bevertning og offentleg formål skal vere opparbeidd med ein plass pr 100 m² BRA.
- P-plass for sykkel til bustad, næring og offentleg formål skal vere opparbeidd med ein plass 100 m² BRA.
- Minst 10 % av parkeringsplassane til nærings- og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.

Utanfor sentrumsområda i Øvre Årdal og Årdalstangen gjeld følgjande krav til parkering:

- P-plass for bil til bustad, forretning, bevertning og offentleg formål skal vere opparbeidd med ein plass pr 75 m² BRA.
- P-plass for sykkel til både bustad, næring og offentleg formål skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr 75 m².

I område sett av til frittliggjande småhusbygnad (einebustad, tomannsbustad og einebustad med sekundær eining) utanfor Årdalstangen og Øvre Årdal skal det etablerast 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

d) Frikjøp av parkering

I samsvar med PBL § 28-7 kan kommunen gje samtykke til at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal vert innbetalt eit beløp for bygging av offentleg parkeringsanlegg. Frikjøp frå kravet til oppstillingsplassar vert berre tillete innanfor sentrumsformålet i Øvre Årdal og på Årdalstangen, slik areal avsett til sentrumsformål er avgrensa på kommuneplankartet. Ordninga gjeld berre for bil.

For kvar manglande parkeringsplass betalar utbyggjar til Årdal kommunen eit beløp pr oppstillingsplass etter gjeldande satsar vedteke av kommunestyret. Beløpet vert prisjustert årleg etter generell prisvekst. Innbetalte midlar vert plassert i kommunalt fond som vert gjeven betegninga "Fond til parkeringsformål for Årdal kommune". Midlane i fondet med renter skal disponerast av Årdal kommune, og det skal skiljast mellom innbetalte midlar i Øvre Årdal og Årdalstangen. Midlane i fondet skal berre nyttast til kjøp av grunn og opparbeiding for offentleg parkeringsanlegg, med tilhøyrande infrastruktur.

e) Skilt og reklame

Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.

Reklameskilt skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande. Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad. Det er ikkje tillete med blinkande eller bevegeleg reklameskilt/reklameinnretningar.

I Øvre Årdal, Årdalstangen og områder med bevaringsverdige bygningsmiljø eller områder avsett til spesialområde bevaring/omsynssone bevaring, eller annan verna bygningsmasse skal det ved utforming av skilt eller søknad utvisast særskilde omsyn til eksisterande bygg.

Skilt og reklame i form av lyskasser vert ikkje tillete. I område avsett til industri/næring kan det likevel gjevast løyve dersom utførsla har lukka front slik at berre tekst eller symbol er gjennomlyst.

Det vert ikkje tillete oppføring av lyssett reklameskilt i områder avsett til bustader, med unntak av forretningar eller annan næringsverksemd som betener buområdet.

Frittstående reklameskilt vert normalt ikkje tillete. Med frittstående reklameinnretningar er det meint flaggstenger ved kontor og forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot m.v.

Reklameskilt skal plasserast over opningar på bygget sin hovudfasade. Summen av skilt skal ikkje dekke meir enn $\frac{1}{4}$ av bygget sin horisontale fasadelengde. Det einskilde skiltet si lengde skal ikkje overstige 4 meter. På næringsbygg som inneheld fleire verksemdar, skal firma sine skilt samordnast slik at det vert oppnådd ein tilfredstillande estetisk kvalitet. Verksemdar i lokale med fasade langs fortau eller gate med eigen inngang, kan ha eige skilt. Det vert ikkje tillete oppført meir enn eitt uthengsskilt og eitt veggskilt for kvar verksemd som vert driven i bygget. Dersom ei verksemd har to eller fleire inngangsparti kan det vurderast fleire enn eitt sett skilt.

På takflater, gesims eller møne, er det ikkje tillete å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning.

Uthengsskilt skal ikkje ha større bredde enn 0,6 meter.

Reklame på markiser er ikkje tillete. Kommunen kan i spesielle tilfelle vurdere om firmanamn eller firmalogo kan akseptast.

I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasserast.

For idrettsanlegg skal det føreligge ei heilskapleg skiltplan.

§ 1-5 Miljøkvalitet (PBL § 11-9 nr 6)

a) Støy

Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredstillande støytilhøve i samsvar med miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

b) Kulturlandskap

I område med kulturmiljø og i samanhengande område med kulturmiljø/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak leggjast særleg vekt på å ta vare på kulturlandskapet/kulturmiljøet.

c) Estetikk og landskapstilpassing

Estetikk, arkitektur og landskapstilpassing skal omtalast som eige tema i alle reguleringsplaner.

Ved utforming av nye bygg skal det leggjast vekt på tilpassing til staden sin karakter med omsyn til volum, materialval, farger og bygningstypologi.

Det skal nyttast miljøvenleg materiale. Fargar skal vere avdempa og i størst mogleg grad tilpassast omkringliggjande bygg. Bruk av reflekterande materiale på tak og fasade skal unngåast.

Ved søknad om oppføring av bygg, tilbygg og påbygg innanfor sentrumsformål skal det gjerast greie for utforming av bygg, tilpassing til staden samt nær og fjernverknad.

KAP. II FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-7 NR 1, 2 OG 3

§ 2-1 Unntak frå plankrav

Der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, jf PBL § 12-1, 2. ledd, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak eller reglar i PBL § 20-1, 1. ledd bokstav a til m, jf PBL §§ 20-2 og 20-3. (PBL § 11-6, 3. ledd).

Krav om reguleringsplan gjeld ikkje innanfor områder avsett til *bygningar og anlegg - noverande*:

- Oppføring av inntil to tomter til bustadformål, føresett at det ikkje skal førast opp meir enn fire bueiningar til saman på tomtene
- Oppføring av inntil to frittliggande småhus med BYA < 30 % og mønehøgde inntil 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng
- Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygging som ikkje inneber endring av eksisterande verksemd eller etablering av ny verksemd.
- Oppføring av garasje på BRA = 50 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter.
- Bruksendring til bustadformål for inntil 4 bustadeiningar innafor oppført bygg.
- Hovudombygging av eksisterande bygning, konstruksjon eller anlegg.
- Fasadeendring
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningsteknisk installasjon.
- Innhegning mot veg
- Etablering av parkeringsplass for eigedommen sin eigen bruk.

Ved påfølgjande, enkeltvis utbygging kan det innanfor same felt ikkje byggjast meir enn to einingar utan at tiltaket inngår i reguleringsplan.

Sjølv om det vert gjeve unntak etter denne føreseigna, skal føresegnene om krav til uteopphaldsareal, grad av utnytting m.v. overhaldast.

§ 2-2 Fysisk utforming av anlegg

a) *Område for bygg og anlegg*

Innafor område avsett til bygg og anlegg kan det etablerast kontor, lager, lettare industri, arealkrevjande forretning og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Innanfor område avsett til bygg og anlegg i randområde til sentrumsområde på Årdalstangen og Farnes kan det førast opp bustader, etablerast barnehage, undervisningsbygg, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og forsamlingslokale.

b) *Område for bygg og anlegg – fritidsbustad*

I område som er avsett til fritidsbustad, noverande, kan det gjevast løyve til oppføring av nye fritidsbygg på byggpunkt markert med raud firkant og utviding av eksisterande som er markert med svart firkant.

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Dersom raud eller svart firkant er vist på plankartet og anna ikkje går fram av reguleringsplan eller utbyggingsplan vedteken etter 1. januar 1998, er grad av utnytting BRA = 130 m². På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp annekset (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og fritidsbygget skal ikkje overstige 4 meter.

Gesimshøgde og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige 3,8 meter og 5,5 meter. For annekset/sidebygg skal gesimshøgda og mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige høvesvis 3,2 meter og 4,5 meter. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllest inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillete som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk ikkje-lysreflekterande overflate.

Det skal nyttast biologisk toalett eller liknande, og det kan etter søknad gjevast løyve til vassklosett med tett tank. Tanken skal ha godkjent varslingsutstyr for oppfyllingsgrad. Innlegging av vatn i hytta krev at det vert søkt og at ein får innvilga utsleppsløyve. Biologisk filter for gråvatn vert godkjent der dette kan etablerast i samsvar med VA miljøblad nr. 60. Filteret bør vera med slampose og utan slamavskiljar.

c) Område for bygg og anlegg – sentrumsformål

Areal sett av til sentrumsformål skal utviklast bymessig. Formålet femnar om bustad, offentleg og privat tenesteyting, forretning, kontor, idrettsanlegg, grøntstruktur, uteopphaldsareal, samferdselsanlegg og infrastruktur. Nye bygg, tilbygg og påbygg skal dimensjonast og tilpassast etablerte bygg.

d) Område for bygg og anlegg – offentleg eller privat tenesteyting

Innafor område avsett til offentleg eller privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, undervisningsbygg, institusjonar, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og samlingslokale.

e) Område for bygg og anlegg – næringsverksemd

Innafor område avsett til næringsverksemd kan det etablerast industri, lager og kontor

KAP. III FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL 11-7 NR 5 OG 6

§ 3-1 Landbruks-, natur- og friluftformål

Nye bygg knytt til drift av landbrukseigedommane skal plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og utformast i samsvar med lokal byggeskikk. I LNF-område med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokalisert og utformast slik at gardsbygg og landskapet sin karakter vert oppretthalden. Karakteristiske trekk som topografi, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder, industrielle minne og liknande skal ivaretakast.

Nye bueiningar er ikkje tillate å oppføre. Tillate grad av utnytting for eksisterande bustadhus i LNF-område skal ikkje overstige %-BYA = 15 % eller BRA = 300 m².

Bygg, tilbygg eller påbygg skal langs sjø plasserast på minimum kote +2,5 meter over NN1945 (kote null).

§ 3-2 Spreidd fritidsbebyggelse

Innanfor LNF-område for spreidd fritidsbebyggelse kan det gjevast løyve til bygging og utviding av fritidsbygg.

I områder som er avsett til LNF-områder for spreidd fritidsbygg, noverande, kan det gjevast løyve til oppføring av nye fritidsbygg på byggpunkt markert med raud firkant og utviding av eksisterande som er markert med svart firkant.

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Dersom svart eller raud firkant er vist på plankartet og anna ikkje går fram av reguleringsplan eller utbyggingsplan vedteken etter 1. januar 1998, er tillete grad av utnytting BRA = 100 m².

Gesimshøgde og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige 3,8 meter og 5,5 meter. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillete som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk ikkje-lysreflekterande overflate.

Det skal nyttast biologisk toalett eller liknande, og det kan etter søknad gjevast løyve til vassklosett med tett tank. Tanken skal ha godkjent varslingsutstyr for oppfyllingsgrad. Innlegging av vatn i hytta krev at det vert søkt og at ein får innvilga utsleppsløyve. Biologisk filter for gråvatn vert godkjent der dette kan etablerast i samsvar med VA miljøblad nr. 60. Filteret bør vera med slampose og utan slamavskiljar.

§ 3-3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan eksisterande bygg førast opp ved brann.

Nye landbruksbygg som er naudsynte som ein del av drifta, kan førast opp innanfor 100-metersbeltet. Dette femnar også om andre naudsynte bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdse.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet, er det tillete å legge til rette for allmenn ferdsel, bruk og tilgjenge.

§ 3-4 Bruk og vern av sjø og vassdrag – småbåthamn

Områda skal nyttast till småbåthamn med tilhøyrande bygg og servicebygg. Arealet avsett til småbåthamn inkludert nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaiar flytebrygger og naust. Det er ikkje tillete å føre opp store kaiar i form av plattformer. Småbåthamn med flytebrygge skal førast opp slik at dei ikkje vert til hinder for bruk av låssettingsplass.

§ 3-5 Bruk og verna av sjø og vassdrag – fiske

Områda skal nyttast som låsettingsplassar og fiskefelt. I sjøområda som i kommuneplana er avsett til låsetting av fisk, har tradisjonelt fiske prioritet framfor andre aktivitetar. Det må ikkje komme installasjonar i låsettingsplassane som kan hindre utøving av fiske.

KAP. IV FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER

§ 4-1 Sikrings- og faresone (PBL § 11-8 a)

Sikringssone – nedslagsfelt drikkevatt

Innanfor omsynssone sikringssone – nedslagsfelt drikkevatt er det ikkje tillete med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forureining eller annan fare for drikkevassforsyninga i samsvar med klausuleringsføresegnene for nedslagsfelt.

Faresone - ras og skred

Innanfor omsynssone faresone - ras og skred (aktsemdskartet frå NVE – www.skrednett.no for snøskred og steinsprang), må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast.

Faresone – flaum og stormflo

Innanfor omsynssone faresone – flaum (flaumsonekart utarbeidd av NVE – 200-årsflaum), må bygg eller bygningsdel fundamentrast og utførast slik at det tåler å stå under vatn. Rom under kote for 200-årsflaum skal ikkje innreist til rom for varig opphald.

Bygg, tilbygg eller påbygg skal langs sjø plasserast på minimum kote +2,5 meter over NN1945 (kote null). Bygningsdel må fundamentrast og utførast slik at det tåler å stå under vatn. Rom under kote +2,5 meter over NN1945 (kote null) skal ikkje innreist til rom for varig opphald.

Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast.

Faresone - skytebane

Innanfor omsynssone faresone – skytebane kan det ikkje gjennomførast tiltak som ikkje er naudsynt for drifta og aktiviteten på skytebana.

Faresone - høgspentanlegg

Infrastruktursone faresone – høgspentanlegg, er energianlegg som det er gjeve anleggskonsesjon til etter energilov.

§ 4-2 Bandleggingsone (PBL § 11-8 d)

Bandleggingsone etter lov om naturvern

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

- Jotunheimen nasjonalpark
- Utladalen landskapsvernområde
- Kvitingmorki naturreservat
- Eldegard og Morka/Koldedøla med Vettisfossen naturminne

KAP. V RETNINGSLINER

Avkøyring og byggegrenser

Løype til avkøyring må gjevast av vegstyresmaktene, jf. Rammeplan for avkøyring.

Dersom ikkje anna følgjer av område- eller detaljreguleringsplan (Tidlegare reguleringsplan eller utbyggingsplan) gjeld byggjegrensa i veglova til offentleg veg.

Infrastruktur

All framtidig utbygging bør baserast på framføring av heilårs veg, vatn og straumforsyning, samt godkjend avlaupsløysing. Vassforsyning og avlaup skal så langt som råd vere basert på fellesløysingar. I spreidde utbygde områder der det ikkje vert etablert felles avlaup, skal det planleggjast for lokale naturbaserte løysingar.

Ankringsområde ved Årdalstangen

Det skal ikkje leggjast ut kablar eller liknande som kjem i konflikt med ankringsområdet ved Årdalstangen som synt i fig. 4.1 i planomtala

Naddvik

Arealbruken i kommunedelplan for Naddvik frå 1997 er direkte vidareført i kommuneplana. Overgangen mellom ny og gammal plandel har skapt uvisse ved val av formål. I den grad det er trong for tolking av arealbruken og føresegnene i kommuneplana skal kommunedelplanen for Naddvik og Landskapsanalyse Naddvik (1995) leggjast til grunn. Det same gjeld ved prioritering mellom kvalitetar ved kulturlandskapet.

Særskilt om utvalde områder:

- Av omsyn til det historiske miljøet omkring Ivarplassen og plassen sin kontakt med sjøen, skal det visast særleg varsemd med ombygging og utbygging av naust i dei kringliggande områda.
- Terrassane i lisidene som omkransar Naddvik er karakteristiske og delar bygda i flater og etasjar. I tillegg er sona lags elva eit viktig element. Desse områda bør av kulturlandskapsomsyn drivast som aktive jordbruksområde med beiting og skjøtselshogst. Inngrep i desse områda bør unngåast av landskapsmessige omsyn.
- Bustader skal plasserast slik at eksisterande terreng og vegetasjon vert teke best mogeleg vare på. Dei skal tilpassast den tradisjonelle busetnaden med omsyn til form og materialbruk, med saltak og helst skifer. Kårbustad og driftsbygg skal ligge knytt til tunet.

Spreidd utbygging av fritidsbygg kring Torolmen

Tomt kan ikkje delast frå og nytt fritidsbygg kan ikkje førast opp på byggpunkt med raud firkant innanfor naturtypen som er registrert i Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning (NB00017627) før det er dokumentert at det ikkje kjem i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal verdi.

Reguleringsmagasing

Kyrkjevatn, Mannsbergvatn, Nedre Breibotnvatn, Torolmen, Biskopvatn, Krekavatn, Viervatn og Berdalsvatn og Riskallvatn er reguleringsmagasin.

Område for felles regulering

Av omsyn til utbyggingsløyising og gjennomføring bør fleire områder planleggjast under eitt. Kommunen føreset at grunneigarane organiserer seg og samarbeidar om felles plan. Før oppstart bør det takast kontakt med kommunen for å få avklart føresetnadane for planarbeidet.

Følgjande områder bør regulerast i felles plan:

- Årdalstangen – areala ned mot sjøen.
- Seimsåsen – replanlegging av område for fritidsbygg

Utnytting av naturressursar og spesielt større inngrep i utmark og på fjellet

Kommunen har store utmarks-, fjell- og naturressursar. Vassdragsressursane har vore, og er viktige for utvikling av næringslivet i kommunen. Ved handsaming av større tiltak skal kommunen vektlegge omsynet til naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv.

Det inneber at kommunen skal legge stor vekt på kvalitetar av nasjonal verdi i forhold til:

- Biologisk mangfald, herunder naturtypar, vilt og raudlisteartar.
- Landskapsbildet, med vekt på det overordna landskapsbildet
- Friluftsliv, herunder friluftsområde, stiar, løyper, jakt og fiske
- Kulturmiljø, herunder vassdragsrelaterte kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige/skjeldne kulturminne.

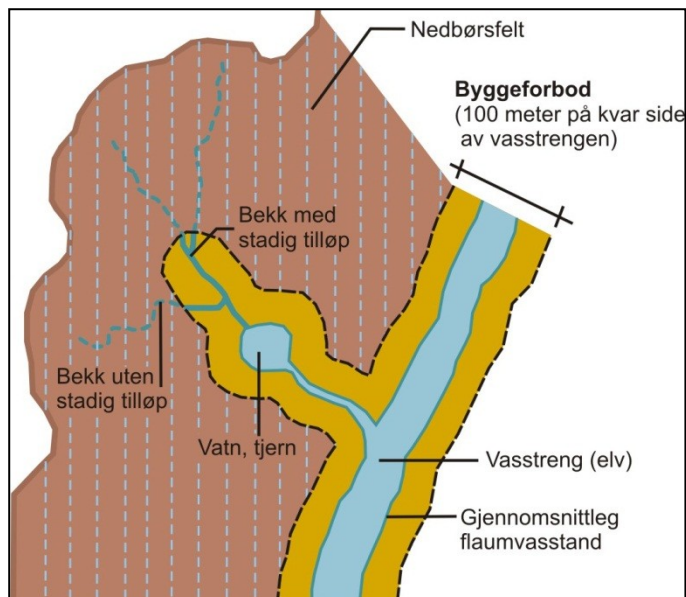
Vassdrag

Med vassdrag er det meint sjølve vasstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vasstrengen. Byggeforbodet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, større bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring. Forbodet gjeld uavhenging av arealbrukskategori.

Differensiert forvaltning med følgjande byggegrenser:

- 5 meter for bygningar og anlegg – sentrumsformål
- 25 meter for bygningar og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 100 meter for andre formål

Byggeforbodet gjeld på kvar side av vasstrengen og vert fastsett ut frå gjennomsnittleg flomvasstand. I områda omfatta av reguleringsplan og utbyggingsplan gjeld forbodet fastsett i plan.



Figuren over syner korleis byggeforbodet vert tolka.

Unntak frå byggsakshandsaminga for Hydro sine fabrikkområde i Årdal

Kommunaldepartementet gjorde den 17.juni 1969 vedtak om at dei tekniske krava til byggverk i bygningsloven ikkje gjeld innfor Hydro sine fabrikkområde på Årdalstangen og i Øvre Årdal. Unntaket føreset at verksemda sender melding til kommunen for registrering av bygg og anlegg, samt at verksemda sjølv innhentar naudsynte løyve. Slike løyver skal kommunen orienterast om.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	262	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storevegen 4A, 6884 ØVRE ÅRDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2011-2023		
Navn	Kommuneplan 2011-2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.06.2012		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4643/dokumenter/434/Planf%c3%b8resegner_Arealdelen_Ny%20versjon%202015.pdf		
Delarealer	Delareal	536 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_15	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	2 878 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Delareal	145 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1424-2000001
Navn	Storevegen 2 og 4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4643/dokumenter/343/1424-2000001-b.PDF



Årdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/262
Adresse: Storevegen 4A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

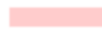
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Forretninger

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

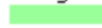
 Kjøreveg

 Gang- og sykkelveg

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

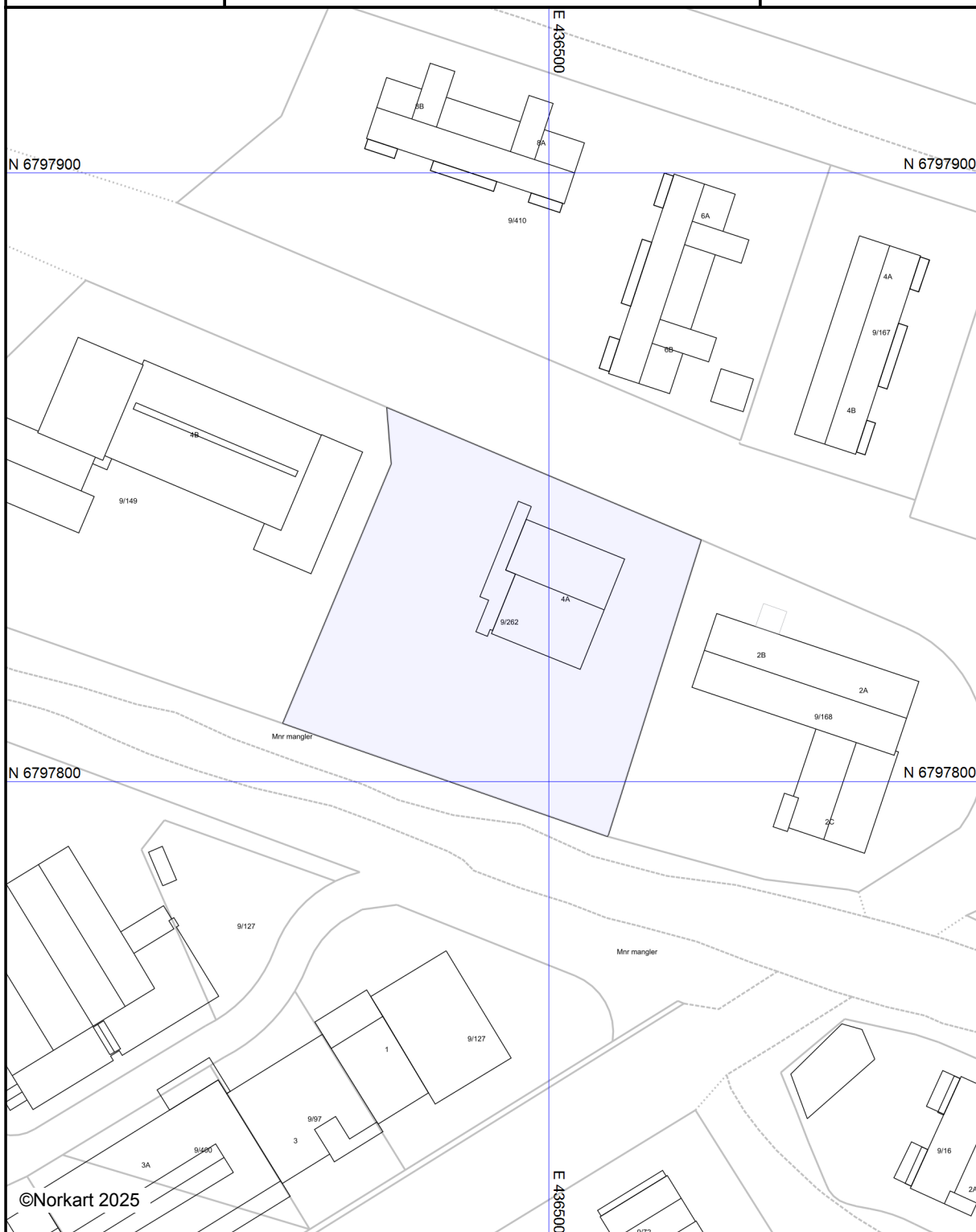


ReguleringUnderBakken

Eiendom: 9/262
Adresse: Storevegen 4A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommune

ÅRDAL

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 3

Meldar

Arkitektkontoret Erling Haugen as
Postboks 67
6851 Årdalstangen

Byggherre

Årdal Billag as
Postboks 23
6882 Øvre Årdal

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigendom/byggestad

Storevegen 4, Øvre Årdal

Gnr.

9

Bnr.

262

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Kva slags tiltak:

Skysstasjon

Vedtak gjort av

Administrativt vedtak

Vedtak dato

23.10.2000

Sak nr.

00/193

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarleg

Svein Eirik Nes

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktige i forhold til løyve, og gir dermed mellombels bruksløyve i samsvar med pbl. § 99 for:

☒ Heile bygget☐ Følgjande del av bygget

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Må vera utført
innan (dato):

1. Mindre bygningsmessige arbeider i kjellar

august 02

2. Mindre lekkasje i kjellargolv

august 02

Merknader

UNDERSKRIFT

Stad

Årdalstangen

Dato

30.11.01

Stempel/underskrift

Årdal kommune

ÅRDALSTANGEN

Svein Eirik Nes

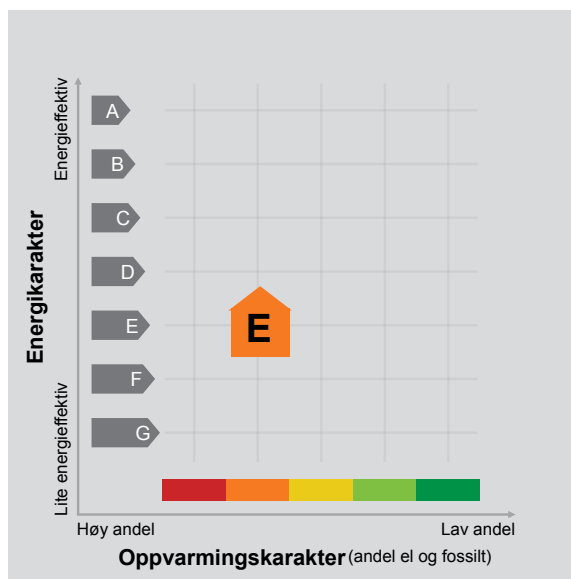
Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

ENERGIATTEST



Adresse	Storevegen 4A
Postnummer	6884
Sted	ØVRE ÅRDAL
Kommunenavn	Årdal
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	312398
Merkenummer	Energiattest-2025-237651
Dato	19.12.2025
Innmeldt av	Norconsult AS



Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om bygningen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av yttertak/mot kaldt loft

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Kontorbygg
Bygningstype: Kontorer enkle
Byggeår: 1972
Bygningsmateriale:
BRA: 422

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av yttertak/mot kaldt loft

Etterisolering av tak for å redusere energitap i bygningskropp som aktuelt tiltak

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Storevegen 4A	312398		0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	4
Bygningstype	KONTORER, ENKLE
Byggeår	1972

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	309 m²
Areal tak	286 m²
Areal gulv	284 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	64 m²
Oppvarmet BRA	422 m²
Totalt BRA	422 m²
Oppvarmet luftvolum	1 173 m³
U-verdi for yttervegger	0,51 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,42 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	26,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	7,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	185 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	126 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,46
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,99
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,58
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Ardal (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.12.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.085
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
-------	---------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	123,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	23,6 kWh/år
Varmtvann	5,0 kWh/år
Vifter	25,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	25,1 kWh/år
Teknisk utstyr	34,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	237,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	83 073 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	196,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	47 179 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	72 495 kWh/år

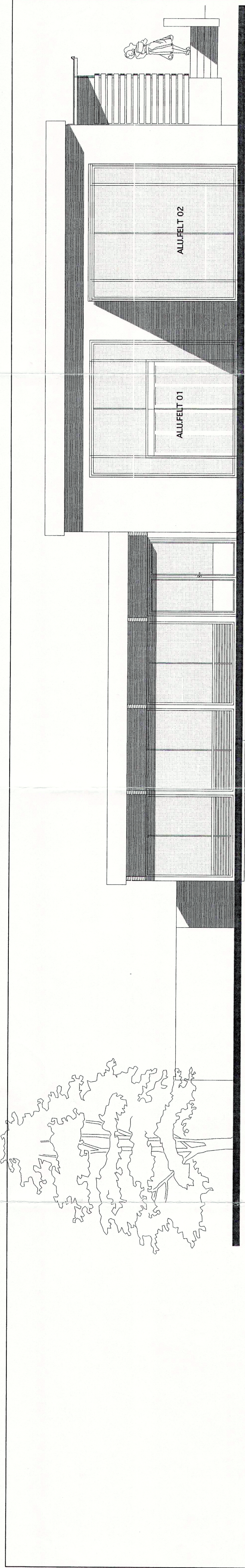
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

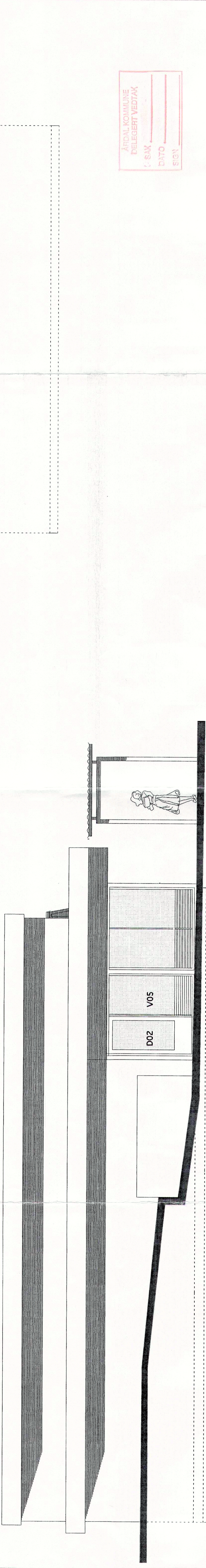
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	83 073 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	83 073 kWh/år

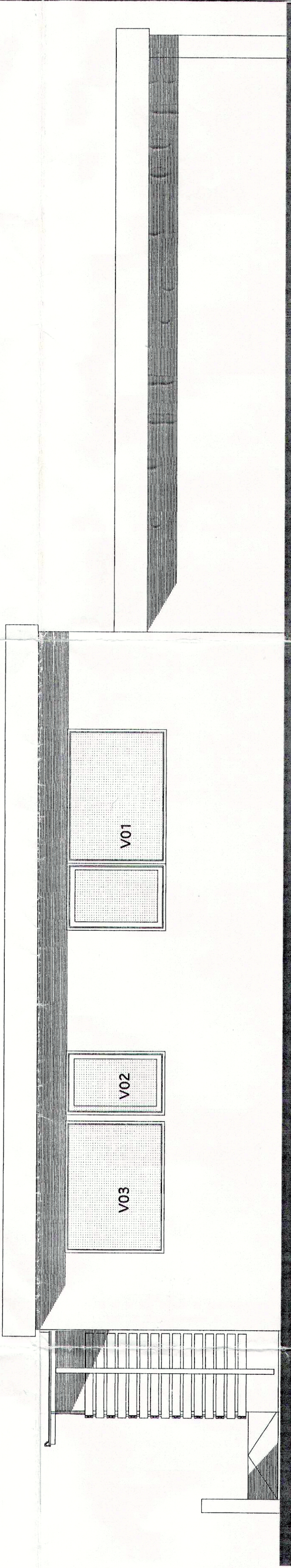
Sum andel elektrisitet, olje og gass	73,3 %
--------------------------------------	--------



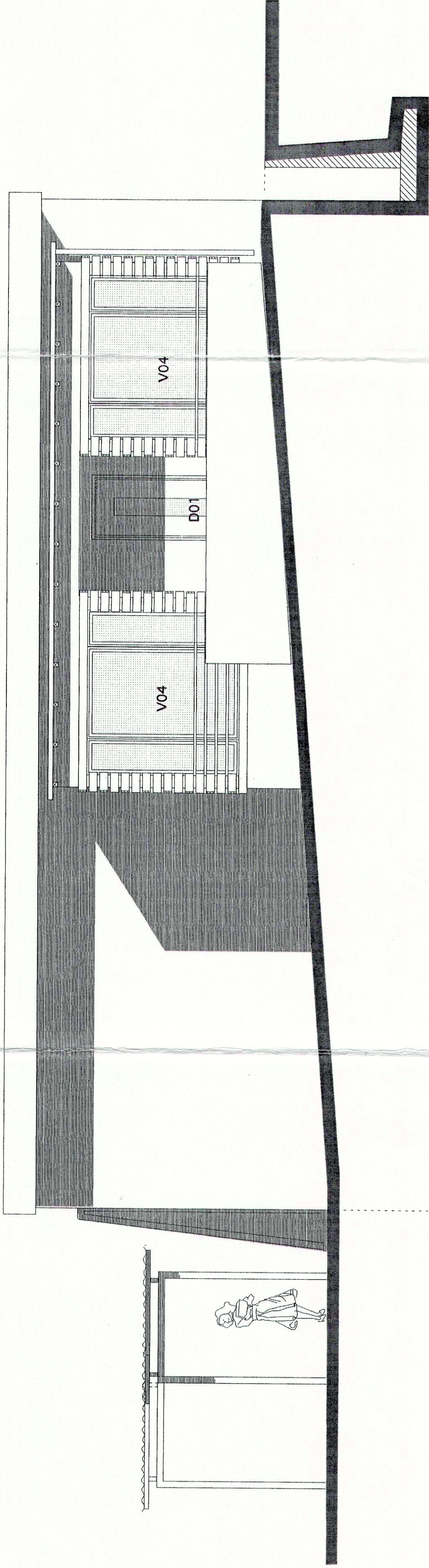
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE AUST

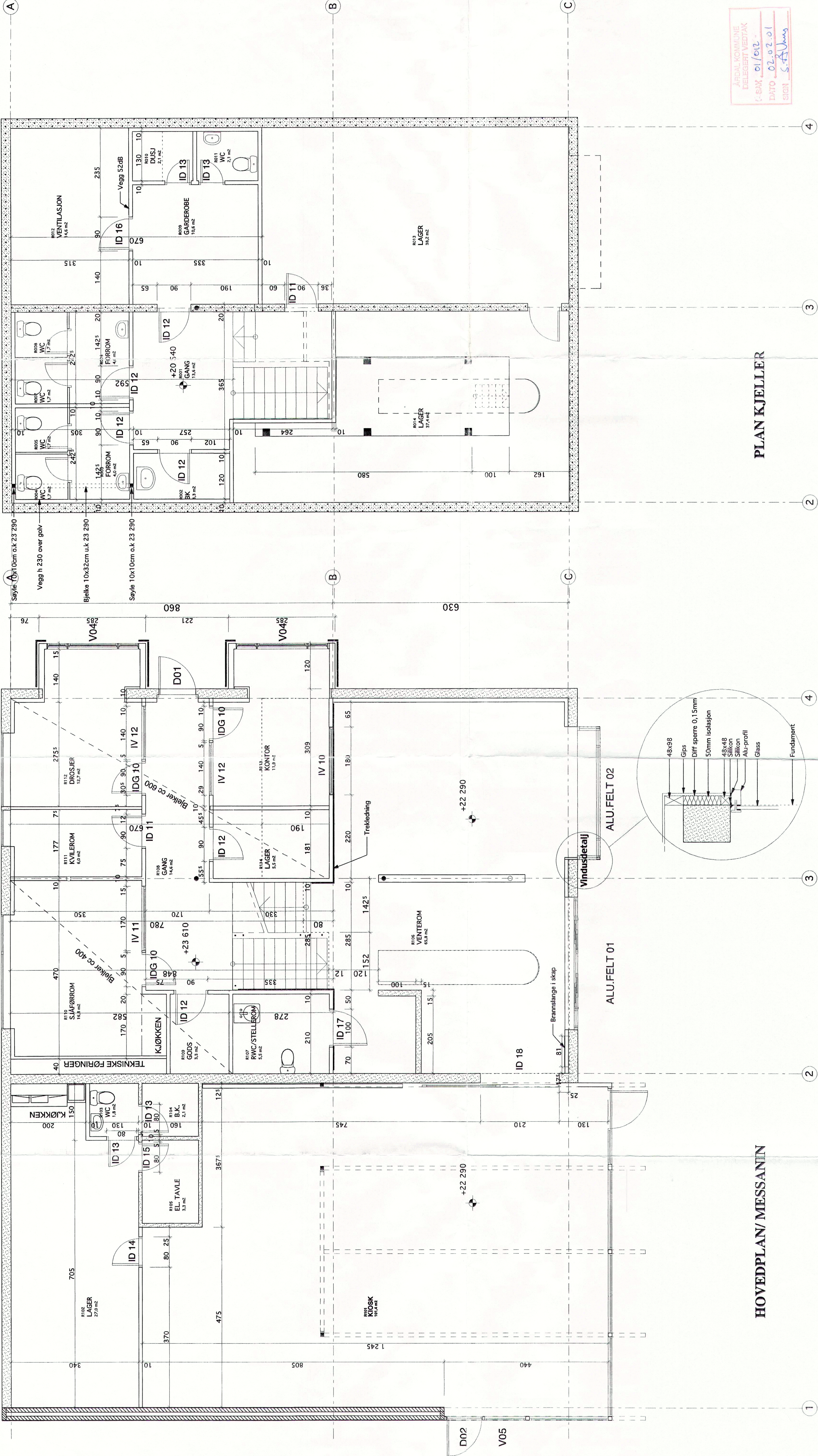


FASADE SYD

ÅRDAL KOMMUNE
DELEGERT VEDTAK
: SAM
DATO
SIGN

ÅRDAL KOMMUNE
DELEGERT VEDTAK
: SAM 01/012
DATO 02.02.01
SIGN S. F. L.

ANBUDSTEKNING	DATO	SSAL	RSV
SKYSSSTASJON/NARVESEN ÅRDAL BILLAG LL			
FASADER			
PROJEKTNR. 99014			
DATO 13.12.00			
SIGN. STEH			
KONTROLL			
MÅL MÅL 1:50			
TEKNIK/REK.			
PR. 07 - KARTATA - SEKS ÅRDALSTANSEN			
ARKITEKTKONTORET ERLING HAUGEN AS			
23.01			



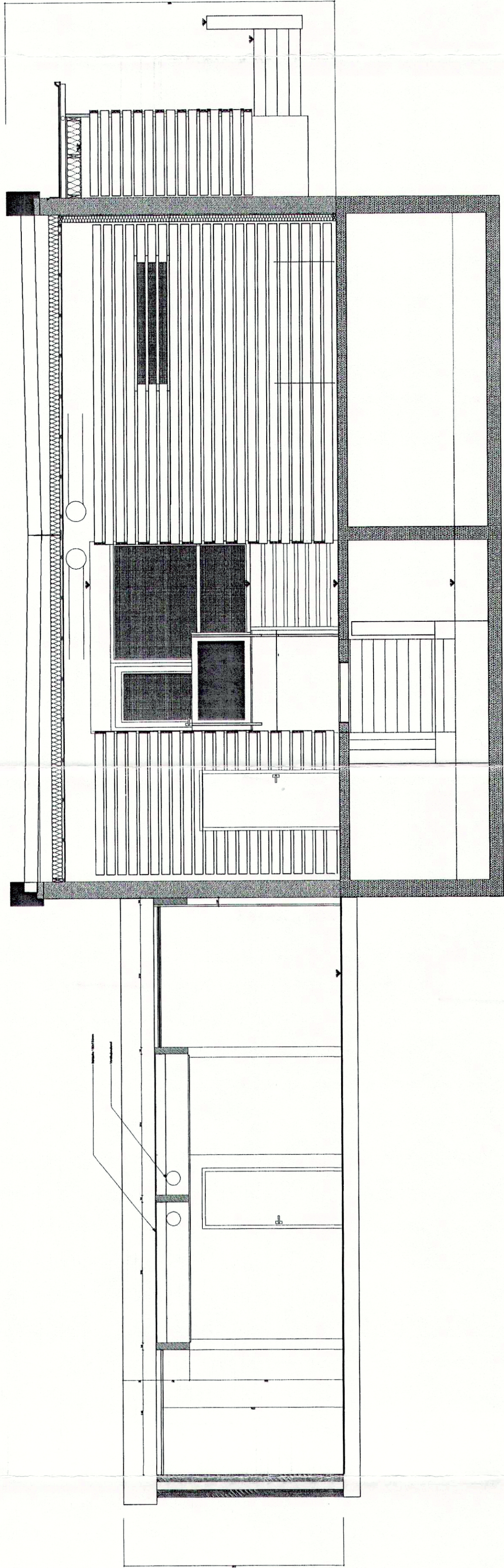
HOVEDPLAN/ MESSANIN

PLAN KJELLER

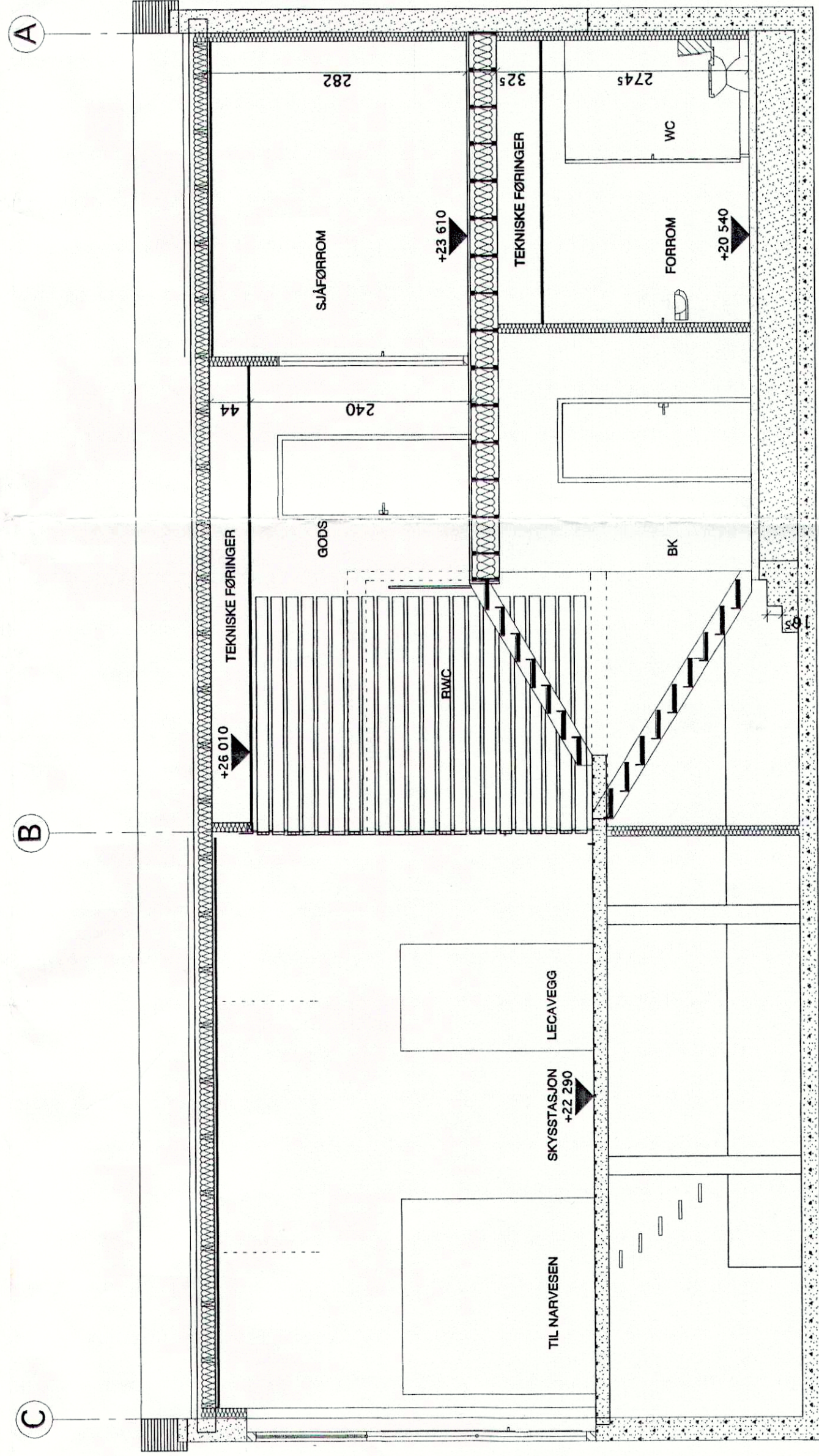
ÅRDAL KOMMUNE
DELEGERT VEDTAK
1. SAM 01/02
DATO 02.02.01
SIGN S. A. Høy

ANBUDESTEIKNING	
DATO	SPR
PRJUSERT	99014
DATO	13.12.00
SERIAL	ST/EH
KONTROLL	
MÅL	1:50/10
TERMINSPRIS	20.02

TEK. 57 66 15 02
PR. ET - KARTATA - 8877 ÅRDAL KOMMUNE
ARKITEKTKONTORET ERLING HAUGEN AS



SNITT A-A



SNITT B-B

ÅRDAL KOMMUNE
DELEGERT VEDTAK
: Sak 01/012
DATO 02.02.01
SIGN S. Aune

ANBUDSTEKNING		DATE	SIGN	REV.
SKYSTASJON/ NARVESEN ARDAL BILLAG LL		99014		
SNITT A-A/ B-B		13.12.00		
		ST/EH		
		KONTROLL		
		MÅL	1:50	
		TEKNA/REV.		
		PROJEKTNR.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		
		MÅL		
		TEKNA/REV.		
		DATE		
		SIGN		
		KONTROLL		



ARKITEKTKONTORET ERLING HAUGEN AS

200000693-23 IFTS
6/4 1101-4

TEL 57 66 19 02
FAX 57 66 18 85
BANK 3730 05 01584
NO 976 552 245 MVA
PB 67 • KAIGATA 7 • 6881 ÅRDALSTANGEN

Kleiven Sogn as
v/ Svein Erik Nes
6881 Årdalstangen

fax 5766 1974

Årdalstangen, 1. juni 2001

SKYSSTASJON ØVRE ÅRDAL FARGAR UTVENDIG



Vi har sett på oppsett veggprøve idag.
Utvendig puss og betong skal ha farge 2047 Brunkvarts (Max for Mur/ Glamour), som utført prøvestrøk.

Følgjande skal vere som nye vindauge, NCS 7502 B:

- limtrebjelkar og felt mellom dei
- eksist. alum.vindauge med listing og brystningsfelt
- alt treverk i baldakin

Med helsing

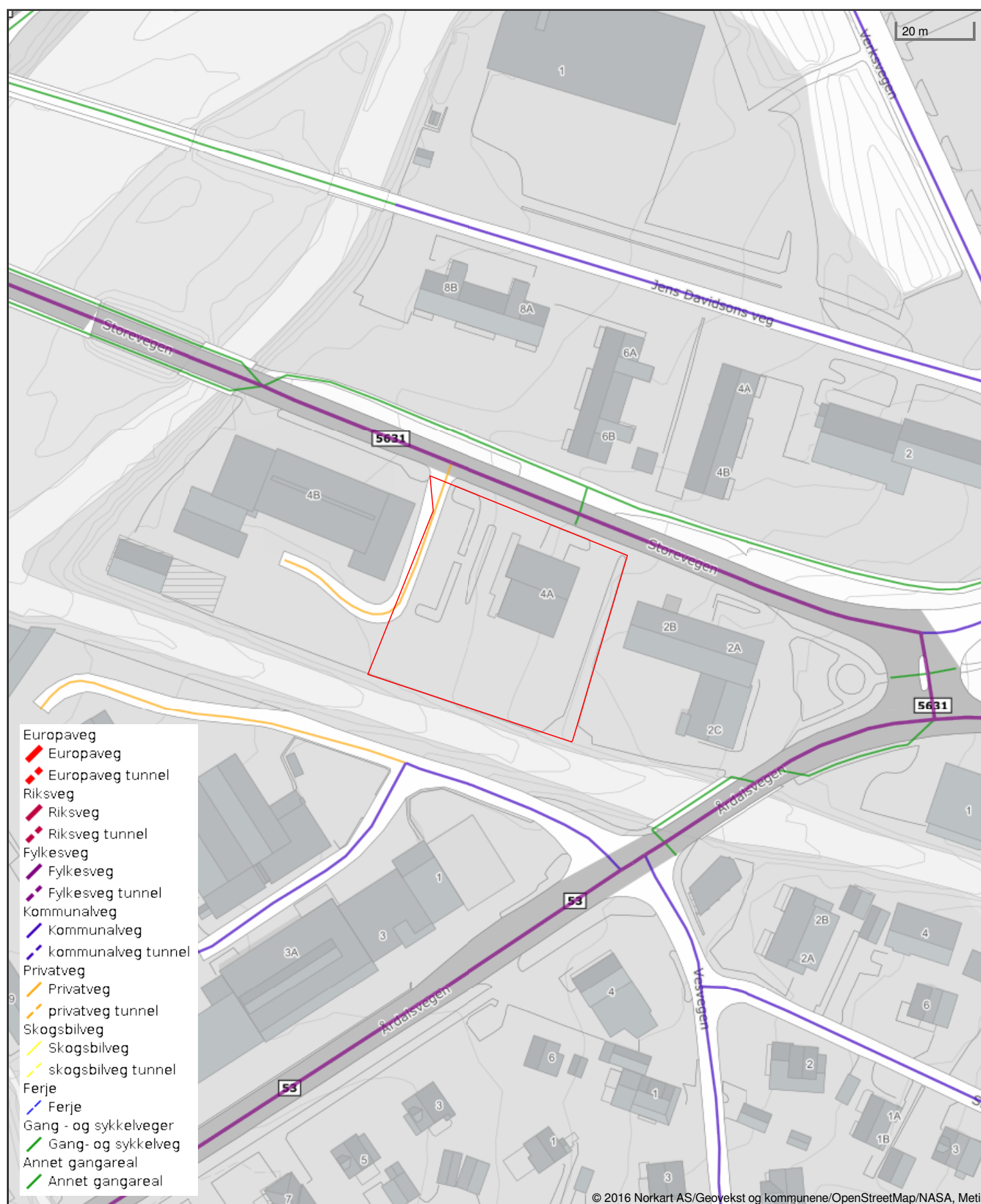

Erling Haugen

Kopi til

- byggjeleiar
- byggherre
- Årdal kommune v/ Svein Ålhus



Vegstatuskart for eiendom 4643 - 9/262//



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



Årdal kommune

Adresse: Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

Telefon: 57 66 50 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	262	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storevegen 4A, 6884 ØVRE ÅRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 034,96 kr
Eiendomsskatt	25 291,00 kr
Vann	2 379,84 kr
Sum	29 705,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eigedomsskatt - Næring	0%	3613000 prom	7.00	1/1	0 %	25 291,00 kr
VATN FASTLEDD	15%	1 stk	1241.08	1/1	0 %	1 241,08 kr
A-KONTO VATN	15%	68 m ³	15.89	1/1	0 %	1 080,72 kr
KLOAKK FASTLEDD	15%	1 stk	1112.28	1/1	0 %	1 112,28 kr
A KONTO KLOAKK	15%	68 m ³	14.25	1/1	0 %	968,90 kr
					Sum	29 693,98 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Årdal kommune

Adresse: Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

Telefon: 57 66 50 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	262	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	239406128	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	312398	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Storevegen 4A, 6884 ØVRE ÅRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 239406128

BruksenhetId	239405733	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	312398	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 239405733.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ad. Synkehull i asfaltdekket og eventuelle vidare utvikling av desse og høg grunnvass-stand:

Det er morenegrunn under heile tomteområdet som tomten ligg på og fleire vassløp i grunnen her som gjer at grunnvatnet til tider står høgt i flaumtider.

Ved ombygging av skyss-stasjonen i 2002 vart det teke nytt hol i golvet i kjellar som det ikkje vart muleg å gjere heilt tett igjen grunna det høge grunnvatnet. Det er også årsaken til den 'ventilløysinga' som er laga til i kjellaren slik at det ved høg grunnvass-stand så kjem overskytande vatn ut gjennom den 'ventilen' og deretter ut i avløpet i kjellaren.

Slik at dette ikkje er vurdert som fullverdig lokale, men kan nyttast som t.d. lager o.l. Løysinga har fungert bra sidan 2002.

Ved flaumen i oktober/november i fjor gjekk elva Sitla over sine breidder og gjorde større skader ovanfor brua på FV53. Slik eg forstår det har Hydro Energi teke på seg ansvar for at vassføringa i Sitla ikkje vart fordelt bedre over tid sidan dette er eit regulert vassdrag og spesielt etter siste kraftubygging så har elveleiet vore nesten tørrlagt.

Under flaumen vart ikkje eigedomen her noko direkte påverka eller skada på nokon måte, men det kan vere noko mindre utvasking av grusmassar i grunnen som følgje av større aktivitet i grunnvatnet under tomten.

Dette er mindre skadar som både Indre Sogn Bil AS og Tide Buss har observert over tid og har fylt på med masse for å reparere dei.

Slik eg forstår det har det ikkje vore noko vidare utvikling og endring/nye synkehol som har komt fram sidan.

Kan og legge til her at det er gjort eit betydelig sikringsarbeide i elveløpet ovanfor brua og oppover forbi bebyggelsen for å sikre at slik flaum ikkje skal skje på nytt.

Eg vil og tru at Hydro Energi har lagt inn betydelige endringar i sine rutinar for å kunne regulere vassføringa på ein mykje bedre måte slik at slike flaumar ikkje skal skje på nytt.

Jostein Bugjerde



Årdal kommune

Adresse: Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

Telefon: 57 66 50 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	262	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storevegen 4A, 6884 ØVRE ÅRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
31045738	3497	31.12.2024	Stipulert forbruk	68

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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