

# SALSOPPGÅVE

Hæreidsvegen 11, 6885 Årdalstangen



**Stor og romsleg einebustad med flott utsikt over Årdalstangen**

**Prisantydning: kr 2 800 000,-**

Omkostninger: kr 71 090,-

Totalt: kr 2 871 090,-

<b>Type:</b>	Einestad
<b>BRA:</b>	307 m <sup>2</sup>
<b>BRA-i:</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Byggeår:</b>	1951
<b>Tomteareal:</b>	896 m <sup>2</sup>



## Gnr. 27, bnr. 46 - Hæreidsvegen 11, 6885 Årdalstangen

Salstype:	Tvangssal avgjort av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr 25-095519TVA-TSOF/TFOR, med advokat Silje Flugheim Heggstad oppnemnd som rettsleg medhjelpar.
Adresse:	Hæreidsvegen 11, 6885 Årdalstangen
Kort skildring:	<p>Stor og romsleg einebustad med blant anna 6 soverom og 2 bad. Einebustaden er bygd i 1951 med standard og utførelse frå byggjeår. Etter oppføring er det gjort løpande vedlikehald og noko utskifting. Teknisk standard er likevel frå byggjeår på store delar av bygningen.</p> <p>Våtrom i under etg. og 2. etg. er skifta/etablert etter oppføring. Det er ingen dokumentasjon på utføringa av desse våtromma.</p> <p>Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstillar nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus i dag.</p> <p>Bygningen har stått ubebudd ei tid, vatn var avstengt. Ein har ikkje funksjonstesta sanitæranlegget.</p> <p>Det er eit generelt etterslep av vedlikehald både ute og inne som gjer at ein må vera budd på omfattande arbeid med utføring av rep. arbeid. Eigendomen ligg fint plassert i busetnad med einebustadar.</p> <p>Merk at eigedomen har privat straumavtale med eigar som kan overførast til ny eigar. Sjå vedlegg 11.</p>
Parkering:	Eigendomen har garasje bygd inn i hovudhuset, men medhjelpar og takstingeniør har ikkje hatt tilgang til garasjen, og kan difor ikkje seie noko om tilstanden.
Energimerking:	Raud – (G)

---

### Tinglyste plikter

Hefter og servituttar: Det visast til vedlagt utskrift frå eigedomsregisteret.



Registrerte pengeheftingar vil bli slettet i samband med overdraginga, med unntak av de tilfelle kjøpar skal overta nokre av disse. Kjøpar vil i desse tilfella særskilt bli gjort merksam på om, og eventuelt, kva for heftingar dette gjeld.

---

## Grunnareal

Tomta: 896,2 m<sup>2</sup>

---

## Bygningane sitt areal og opplysning om alder og byggemåte

Sjå vedlagt takst: Tilstandsrapport datert 18.02.2025 - **vedlegg 1.**  
Bruksareal (BRA) 307 m<sup>2</sup>  
Internt bruksareal (BRA-i) 275 m<sup>2</sup>

---

## Likningsverdi og offentlege avgifter

Formuesverdi: Kommunens likningsgrunnlag pr 2026: kr 972 400,-  
Primærbustad: (25 % av verditakst): kr 700 000,-  
Sekundærbustad (100% av verditakst): kr 2 800 000,-

Offentlege avgifter inkl.  
eigedomsskatt: Kr 13 015,-

Eiendomsskatt Kr 3 890,- (basert på kommunens likningsgrunnlag)

---

## Prisantydning og totalkostnadar

Prisantydning	Kr 2 800 000
Dokumentavgift 2,5 %	Kr 70 000*
Tinglysningsgebyr skjøte/hjemmelsdokument:	Kr 545
Tinglysningsgebyr panterett (pr.)	Kr 545
<b>Totalkostnad ved prisantydning:</b>	<b>Kr 2 871 090</b>

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

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

Kjøpesum skal innbetalast frå kjøpar sin konti i norsk finansieringsinstitusjon.

## Medhjelpar sitt vederlag

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

*”§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

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

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

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

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

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

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

Kjøpar skal ikkje dekkje medhjelpar sine omkostnadar.

---

## Diverse

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

Visning: Etter avtale med medhjelpar.

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

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

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

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

---

## Salsvilkår

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

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

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

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

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

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

Ved førespurnad frå medhjelpar må finansiering av overbod

umiddelbart kunne dokumenterast.

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

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

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

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

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

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

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

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

Blancoskjøte vert ikkje utstedt.

Alle bod er bindande for bodgjevarar, unntatt:

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

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

Det er retten som tar endeleg stilling til boda.

---

Mangler:

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

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

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

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

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

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





Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå eigar, offentlege myndigheiter og vedlagt tilstandsrapport datert 18. februar 2026.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuelle spørsmål i høve bodgjeving kan rettast til medhjelpar.

\*\*\*\*\*

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



**Vedlegg:**

1. Tilstandsrapport – 18.02.26
2. Grunnboksutskrift – 22.03.26
3. Matrikkelutskrift – 26.01.26
4. Egedomskart med grenser
5. Områdeanalyse av Norkart – 26.01.26
6. Planopplysningar
7. Planføresegner arealdel
8. Kommuneplan
9. Opphavlege teikningar og byggesak (påbygg)
10. Reguleringsplankart, Vegstatuskart og Reguleringsplankart under bakken
11. Privat straumavtale
12. Informasjon om manglande ferdigattest/midlertidig attest
13. Vann- og avløpsinformasjon
14. Kommunale gebyr
15. Informasjon om brannførebygging
16. Bilete
17. Bodskjema
18. Tillegg til salsoppgåve og bodskjema
19. Legitimasjon av bodgjevar

**Utan ansvar for moglege feil.**

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN

 ÅRDAL kommune

 gnr. 27, bnr. 46

**Markedsverdi**

**2 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m<sup>2</sup> BRA-i: 275 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 18920-1384

Referansenummer: FD8927

Autorisert foretak: Bygg og Taksering AS



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Aslak Randmo

Uavhengig Takstingeniør

asrandmo@online.no

971 60 936



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

På eigedomen er det oppført einebustad bygt i 1951 med standard og utførelse frå byggjeår. Etter oppføring er det gjort løpande vedlikehald og noko utskifting. Teknisk standard er likevel frå byggjeår på store delar av bygningen. Våtrom i under etg. og 2. etg. er nok skifta/etablert etter oppføring. Det er ingen dokumentasjon på utføringa av desse våtromma.

Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstillar nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

Bygningen har stått ubebudd ei tid, vatn var avstengt. Ein har ikkje funksjonstesta saniteranlegget.

Det er eit generelt etterslep av vedlikehald både ute og inne som gjer at ein må vera budd på omfattande arbeid med utføring av rep. arbeid.

## Enebolig - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med standard frå byggjeår.

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

Det er reg. avvik på tekkinga sett frå bakkenivå. Tekking bør sjekkast nærare, utifrå alder er det påreknelig med omteking/skifting på kort sikt.

Overgang tak-vegg ved utbygg ved inngang 1. etg. har ikkje synleg beslag.

Takrenner med standard frå byggjeår. Det er ikkje montert feiartrinn og snøfangar på taket.

Yttervegg med tidstypisk utføring frå byggjeår. Liggjande bordkledning, montert utan lufting, det er reg. ein del slitasje på overflatehandsaminga på utv. kledning.

Plassbygd sperrekonstruksjon med standard frå oppføringstidspunkt. Uisolert i skråtak. Det er ikkje avdekket diffusjonstetting og lufting i kiste.

Vindaug i bygningen har varierende alder. Det er to lags glas i måla treråme.

Hoveddør i teak. Måla dør i kjellar.

Over garasje er det altan med utgang frå 2. etg. Altan tenar som tak over garasje. Dekke er utført i betong.

Tretapp til vinterhage, utført utan rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På golv ligg det laminat av varierende alder. Noko originalt furugolv på loft.

Plater med spilar, måla panel, platekledning som er trekte og måla. Kvite himlingar.

Etg. skille er utført som trebjelkelag med standard frå byggjeår.

Golv på grunn i under etg. Det er målt 2 cm avvik i høve planheit i

gang.

Det er ikkje framlagd radonmåling, bygningen er ikkje utført med radonsperre.

Teglpipeline med standard frå byggjeår.

Det er målt fuktverdiar på over 28% i påfora kjellarvegg. Isolasjon er fuktig. Ein må rekna trong for oppgradering av vegg samt sikra mur mot innsig av fukt.

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.

- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.

- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.

- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.

- Verdier over 27% defineres som vått.

Trapper med standard frå byggjeår.

Måla innerdører av varierende alder

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 2. etg

Ein har ikkje opplysningar om når baderommet vart bygd. Det føreligg ingen dokumentasjon på utføring mtp. tetting/membran. Det er avdekket laus fugemasse på flis. Ingen dokumentasjon på utføring. Ved måling med standardøkar får ein utslag på konstruksjon som kan bli skada. Konstruksjonen krev ytterlegare kontroll/undersøking.

#### Bad u. etg.

Det er ikkje kjent når våtrommet vart etablert og korleis det er utført. Ein har heller ikkje kjennskap til dei materialar som er nytta. På golv er det flis, vegg er plata som er trekte og måla, ukjent om det er nytta våtromssystem.

Det er murvegg ved dusj, derfor er det ikkje utført fuktkontroll frå tilstøytande rom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvit glatt kjøkken. Frittstående kvitevarer. Flis over del av benkar. Avtrekk til det fri.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synleg opplegg av røyr i røyr opplegg. Inne på bad i kjellar det fordelarskåp. Ved vvb er det plassert samlestock på veggen utan skåp som samlar opp evt. lekkasjevatn og leiar det til sluk.

Det er synlege plast avlaupsrøyr i kjellar. Ukjent om botnledning er skifta. Anlegget er ikkje funksjonstesta då vatn var avstengt.

Bygningen har naturleg ventilasjon via vindusventilator, lufting via vindaug og luftløp i pipe.

Standard vvb.

Varmepumpe luft til luft. Det er montert to varmpumper i 1. etg. Under synfaringa var den eine i drift. Eldre pumpe med ukjent historikk.

Dels skjult el. anlegg. Det er tavle i kjellar og 2. etg. Tavler er oppgradert med automatsikringer. Ein har ikkje fått opplysningar om sjølvte el. anlegget ellers er skifta.

Brannvarslar er demontert. Eldre brannsløkkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er synleg knotteplast på mindre del av grunnmur, ellers ser ein ikkje utv. fuksikring. Viser til punkt ang. påfora vegg i under etg. der det er påvist fukt.

Antatt grunnmur som er fundamentert på massar ein finn i området.

Det er bakkamurar på eigedommen. Ein har ikkje full oversikt over nabogrenser.

Eigedommen ligg i eit område med hellande terreng.

Ein har ikkje fått info om utføring av VA anlegget. Anlegget var avstengt og bør sjekkast av fagkunning.

Det er lufteøyr i tunet som kan indikera at det er utv. oljetank på eigedommen.

Det er ikkje opplyst om det er septiktank på eigedommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	307 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	307 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

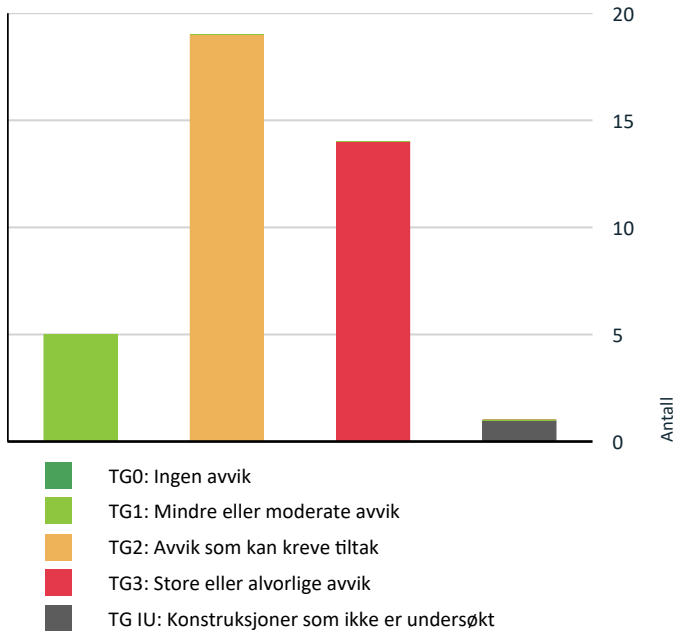
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje framlagd teikningar. Det er tydeleg at det er gjort arbeid i under etg. etter oppføring. Om dette er søknadspliktige tiltak er ukjent.

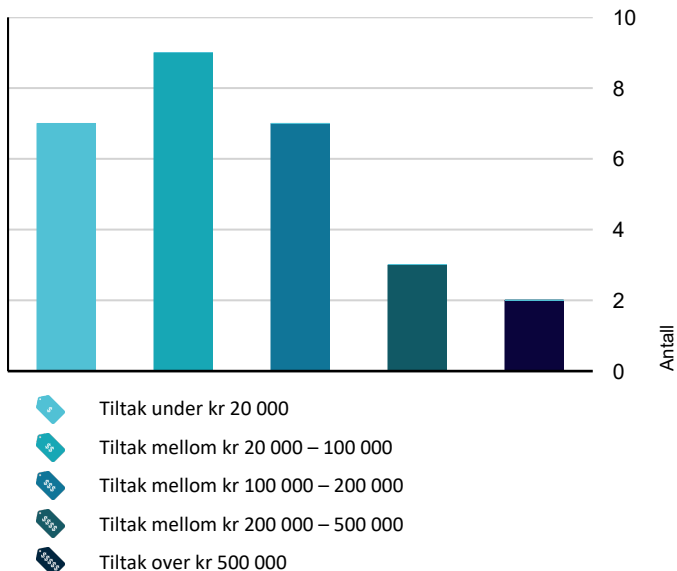
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Faste tekstfelt er skrivne på bokmål ellers er rapporten skriven på nynorsk. Garasje var avlåst under synfaringa. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)
  - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
  - ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
  - ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
  - ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
  - ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
  - ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
  - ! **Våtrom > Kjellar > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! **Våtrom > Kjellar > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1951

### Standard

Bygningen er oppført med tradisjonell bustadstandard under oppføring. Teknisk standard er tidstypisk for oppføringstidspunkt.

### Vedlikehold

Det er gjort løpende vedlikehold frametter. Del av kjellar har ei innredning som er utført ei tid etter oppføring.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

I 1. etg. er det tilbygd vinterhage.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takteking med standard frå byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er reg. avvik på tekkinga sett frå bakkenivå. Tekking bør sjekkast nærare, utifrå alder er det pårekeleg med omtekking/skifting på kort sikt.

Overgang tak-vegg ved utbygg ved inngang 1. etg. har ikkje synleg beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkinga og undertak har på generelt grunnlag oppnådd forventa brukstid. Må sjekka ut overgangar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Overgang tak-vegg



Mogleg skada skifer

### TG 2 Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak over vinterhage er tekka med duk. Synfart frå rom i 2. etg. Det er ikkje snøfangar på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekking og undertak har oppnådd meir enn halve pårekena levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er uråd å sei når tekking må takast att.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner med standard frå byggeår. Det er ikkje montert feiartrinn og snøfangar på taket.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Alt takvatn vert ikkje vekk frå bygningen. Det er ikkje montert snøfangar og feiartrinn. Takrenner er dels skada.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det vil vera naturleg å vurdera tiltak i samband med arbeid på taktekkning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av taktekkningh.



Takvatn vert leia til terrenget.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg med tidstypisk utføring frå byggeår. Liggjande bordkledning, montert utan lufting, det er reg. ein del slitasje på overflatehandsaminga på utv. kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er utført utan lufting noko som kan medføra skade. Oferplatehandsaminga er dels slitent, må pårekna reingjering og måling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trengjer inn bak bordene eller gjennom veggjen innenfra ikkje tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Skal ein oppnå ei fullgod lufting må ein truleg skifta kledningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Fasade med slitasje og trong for vedlikehald.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Plasbygd sperrekonstruksjon med standard frå oppføringstidspunkt. Uisolert i skråtak. Det er ikkje avdekkadiffusjonstetting og lufting i kiste.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er igjenbygd, ein har ikkje fullgod oversikt over korleis konstruksjonen er utført.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ein må sjekka ut konstruksjonsprinsipp. Det er ikkje avdekkadiffusjonstetting i konstruksjonen. Ved oppføring var dette heller ikkje vanleg å benytta. Dersom rom på loft skal oppvarmast må ein sjekka ut ang. isolering. Om ikkje kan ein får kondensering/ising.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Uisolert på kott

# Tilstandsrapport



Kiste utan lufting



Vindauge med ekstra slitasje

## Vinduer

Vindauge i bygningen har varierende alder. Det er to lags glas i måla treråme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er noko generell slitasje på vindauge. Innpusa vindauge er utført utan solebenk i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ein må pårekna noko generelt vedlikehald på vindauge samt noko utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vindauge er innpusa utan solebenk. Overflate er sliten.



Enkelt takvindauge.



Slite vindauge

## Dører

Hoveddør i teak. Måla dør i kjellar.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør i teak er sliten og treng generell oppussing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skraping og oljing av ytterdør

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Dører - 2

Det er tilbygd vinterhage med utgang frå stove. Her er det montert heve/skyvedørrar samt takvindauge.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er reg. punkterte vindauge og balkongdør som ikkje fungerer tilfredstillande.

### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Punkteret takvindauge må skiftast og heve/skyvedør må utbetrast alt. skiftast.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over garasje er det altan med utgang frå 2. etg. Altan tenar som tak over garasje. Dekke er utført i betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Rekkverk har åpningar på meir enn 10 cm. Betongdekke flassar måling på undersida noko som tyder på lekkasje i dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Rekkverk bør utførast ihht krav mtp tryggleik. Dekke må sikrast mot lekkasje. Usikker overgang dekke-vegg. Må sjekkast ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Måling under dekke flassar.



Usikker overgang dekke-vegg på altan.

## TG 3 Utvendige trapper

Tretapp til vinterhage, utført utan rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er ikkje montert rekkverk på trapp.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

På golv ligg det laminat av varierende alder. Noko originalt furugolv på loft.

Plater med spilar, måla panel, platekledning som er trekte og måla. Kvite himlingar.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

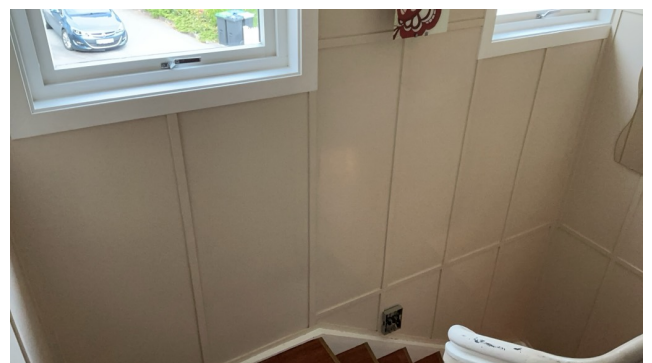
Noko sprekker i overflater, generell elding og slitasje samt noko uferdig arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ein må vera budd på trong for ei generell oppgradering av delar av innvendige overflater samt ferdigstilling.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Platekledning med spiler.

# Tilstandsrapport



Døme på skade



Døme på missfaring på overflate.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg. skille er utført som trebjelkelag med standard frå byggjeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det er målt 1,5 cm avvik i høve planheit i 1. etg. I 2. etg. er det målt 2 cm avvik i høve planheit.

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Golv på grunn i under etg. Det er målt 2 cm avvik i høve planheit i gang.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

Det er ikkje framlagd radonmåling, bygningen er ikkje utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnad er knytt til måling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Pipe og ildsted

Teglpipen med standard frå byggjeår.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er ikkje montert eldfast plate på golv ved feieluke. Ovn i stove er demontert, røykrør er ikkje blenda. sprekker i peis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldfast plate må monterast ved feieluke. Fråkobra røykrør må blendast. sprekker i peis må utbetrast.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Ikkje eldfast plate på golv ved pipe.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er målt fuktverdiar på over 28% i påfora kjellarvegg. Isolasjon er fuktig. Ein må rekna trong for oppgradering av vegg samt sikra mur mot innsig av fukt.

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
  - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avdekket høge fuktverdiar i påvora vegg i under etg.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Ein må avdekka årsak til fuktigheita samt utbetra skade. Omfanget er ikkje avdekket. Kostnad er såleis usikker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Innvendige trapper

Trapper med standard frå byggjeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

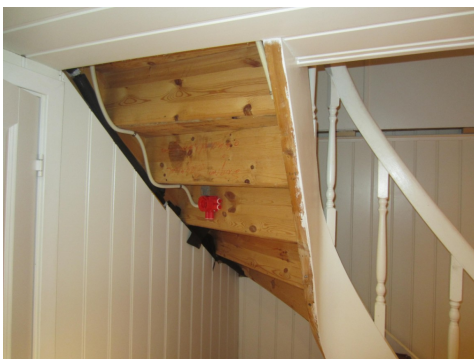
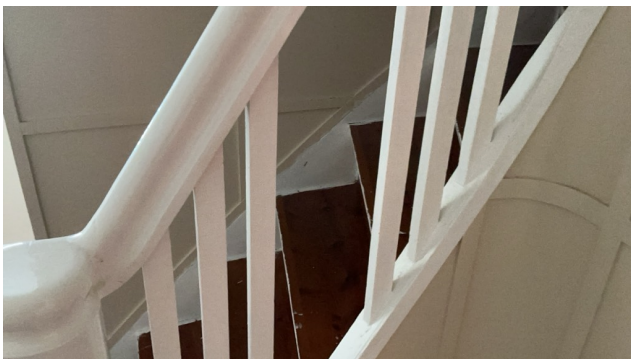
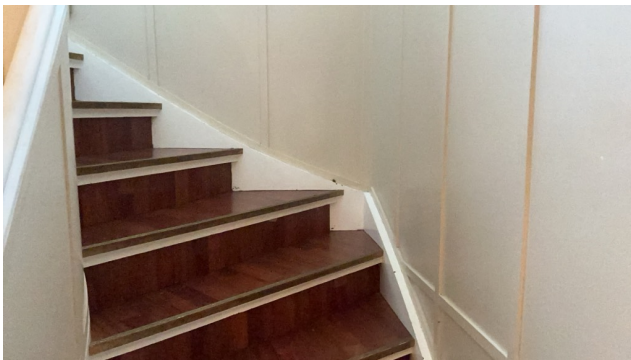
### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

M.t.p. tryggleik bør rekkverk endrast slik at åpningar ikkje vert over 10 cm. Montering av håndløpar.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Måla innerdørrar av varierende alder

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Må pårekna trong for justering av innv. nokre innv. dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Døme på dør som ikkje går att.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Ein har ikkje opplysningar om når baderommet vart bygd. Det føreligg ingen dokumentasjon på utføring mtp. tetting/membran.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er usikkert mtp. membran på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avdekket laus fugemasse på flis. Ingen dokumentasjon på utføring. Ved måling med standardøkar får ein utslag på konstruksjon som kan bli skada. Konstruksjonen krev ytterlegare kontroll/undersøking.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ein må sjekka ut korleis røyropplegg går i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikkje fuktsjekka i vegg sidan ein ikkje kunne bora.

## KJELLAR > BAD

## TG 3 Generell

Det er ikkje kjent når våtrommet vart etablert og korleis det er utført. Ein har heller ikkje kjennskap til dei materialar som er nytta. På golv er det flis, vegg er plata som er trekte og måla, ukjent om det er nytta våtromssystem.

### Vurdering av avvik:

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

Ettersom ein ikkje har info om utføringa er det uråd å ta stilling til om tettesfunksjon er utført.

### Konsekvens/tiltak

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

Må innhenta opplysningar om utføringa. Alt. må våtrommet renoverast med dokumentert utføring då ein ikkje har kunnskap om utføringa.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av våtrom



Del av våtrom

## KJELLAR > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

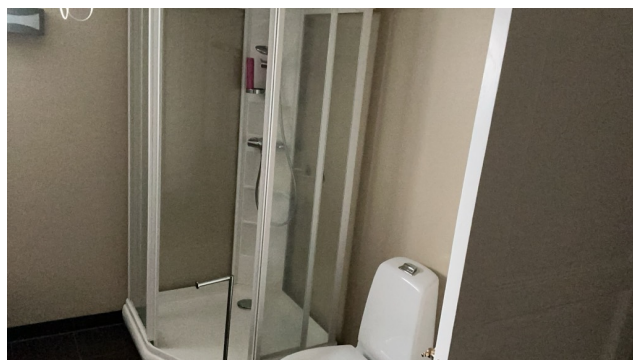
Det er murvegg ved dusj, derfor er det ikkje utført fuktkontroll frå tilstøytande rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kvit glatt kjøkken. Frittstående kvitevarer. Flis over del av benkar.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Innredning er generelt sliten, oppgradering må påreknast.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Avtrekk til det fri.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

## Vurdering av avvik:

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

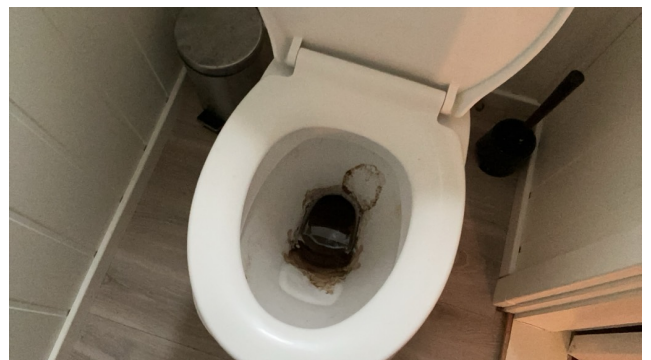
Det er kun naturleg ventilasjon via vindauge. Toalett er tilsmussa, vatn ikkje tilkopla.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Det bør monterast mekanisk ventilasjon. Toalett må truleg skiftast.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 3 Vannledninger

Det er synleg opplegg av røyr i røyr opplegg. Inne på bad i kjellar det fordelarskåp. Ved vvb er det plassert samlestokk på vegg utan skåp som samlar opp evt. lekkasjevatt og leiar det til sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Ikkje påvist stoppekran. Samlestokk er plassert på vegg som ikkje er fuktbestandig, ikkje styrt avrenning til sluk. Anlegget var avstengt under synfaringa og er såleis ikkje funksjonstesta.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løysning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikkje er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Anlegget bør sjekkast av fagkunnig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skåp som er plassert bad i under etg,



Del av røyropplegg som ikkje har styrt avrenning.

## ⚠ TG 1 Avløpsrør

Det er synlege plast avlaupsrør i kjellar. Ukjent om botnledning er skifta. Anlegget er ikkje funksjonstesta då vatn var avstengt.

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturleg ventilasjon via vindusventilar, lufting via vindaug og luftløp i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ein må sikra fullgod luftveksling.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløysningen må utbedres.

Ein kan oppleva kondensering på vindaug og generelt dårleg innemiljø om ein ikkje oppnår fullverdig luftveksling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Standard vvb.

Årstill: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Vvb er ikkje funksjonstesta då vatn er avstengt.

## ⚠ TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft. Det er montert to varmpumper i 1. etg. Under synfaringa var den eine i drift. Eldre pumpe med ukjent historikk.



Varmepumpe som var i funksjon. Varmepumpe som ikkje var drift, ukjent om den



Varmepumpe som ikkje var i drift, ukjent om den er i funksjon.

## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Dels skjult el. anlegg. Det er tavle i kjellar og 2. etg. Tavler er oppgradert med automatsikringar. Ein har ikkje fått opplysningar om sjølve el. anlegget ellers er skifta.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1951 Ein har ikkje info om el. anlegget. Det er åpenbart at delar av anlegget er skifta etter oppføring.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ettersom ein ikkje har info om el. anlegget tilrår ein el. sjekk av fagkunnig.**

## Generell kommentar

Dels eldre anlegg med ukjent historikk og utføring. Tilrår derfor el. sjekk. Kostnad er knytt til kontroll. Evt. pålegg er ikkje medrekna.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslar er demontert. Eldre brannslukkingsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ein har ikkje detaljert kunnskap om byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er synleg knotteplast på mindre del av grunnmur, ellers ser ein ikkje utv. fuktsikring. Viser til punkt ang. påfora vegg i under etg. der det er påvist fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er avdekket fukt i påfora vegg i kjellar.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Ein må pårekna trong for oppgradering av dreneringa i alle høve på delar av bygningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ikkje synleg utv. fuktsikring. Takvatn vert leia til terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt grunnmur som er fundamentert på massar ein finn i området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er reg. sprekker i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Arbeid må sjåast i samanheng med dreneringsarbeid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekker i grunnmur



Sprekker i grunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Det er bakkamurar på eigedommen. Ein har ikkje full oversikt over nabogrenser.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit område med hellande terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Svakt fall i del av tun.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil vera naturleg å vurdere tiltak i samband med dreneringsarbeid.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ein har ikkje fått info om utføring av VA anlegget. Anlegget var avstengt og bør sjekkast av fagkunneing.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er avstengt og ikkje testa.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkast av fagkunneing før det vert teke i bruk. Kostnad er knytt til kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 3 Oljetank

Det er lufterøyr i tunet som kan indikera at det er utv. oljetank på eigedommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Ein må sjekka ut om oljetank etv. er sanert.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Uvist om oljetank er sanert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Typisk lufterøyr for oljetank

## ! TG 1 Andre tomteforhold

Det er ikkje opplyst om det er septiktank på eigedommen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**307 m<sup>2</sup>/275 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Gang, 6 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Garasje, Peisstue, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 800 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 200 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 800 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 800 000**

## Markedsvurdering

Einebustad oppført i 1951 med den tids tekniske standard. Eigedommen ligg i etablert bustadområde på Hæreidssida på Årdalstangen. Forholdsvis kort avstand til sentrumsfunksjonar på Årdalstrangen.

Stor og romsleg einebustad som ligg fint til med fin utsikt over Årdalstangen. Området har noko blanda busetnad.

Bygningen har tidstypisk utforming og standard. Det er gjort noko utskiftingar og generell oppussing i ulike bolkar.

Skal ein oppnå dagens bustadstandard må ein pårekna utskiftingar og generelt vedlikehald på store delar av bygningen, derav av forholdsvis stort aldersfrådrag i vurderinga. Bygningen har vore ubebudd ei tid, vatn var avstengt. Saniteranlegget er såleis ikkje funksjonstesta og bør sjekkast av fagkunne før ein tek bygningen i bruk.

Uteområdet har ikkje vore stelt den seinare tid og framstår noko overgrodd.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kringlevegen 15 ,6885 ÅRDALSTANGEN 188 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	25-02-2023	2 350 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>13 298</b>
2 Vollevegen 12 ,6885 ÅRDALSTANGEN 175 m <sup>2</sup> 1962 6 sov	29-11-2022	2 150 000	<b>2 080 000</b>		2 080 000	<b>11 886</b>
3 Kringlevegen 9 ,6885 ÅRDALSTANGEN 178 m <sup>2</sup> 1968 4 sov	25-02-2025	2 690 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>10 823</b>
4 Kringlevegen 29 ,6885 ÅRDALSTANGEN 154 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	05-04-2022	1 990 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>10 714</b>
5 Vollevegen 2A ,6885 ÅRDALSTANGEN 166 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	22-01-2024	1 890 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>10 542</b>
6 Kringlevegen 31 ,6885 ÅRDALSTANGEN 179 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	13-01-2022	2 175 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>10 056</b>
7 Eriksvegen 15 ,6885 ÅRDALSTANGEN 250 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	04-09-2023	2 790 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>10 000</b>
8 Hæreidsvegen 10 ,6885 ÅRDALSTANGEN 173 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	30-09-2025	1 950 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>9 091</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

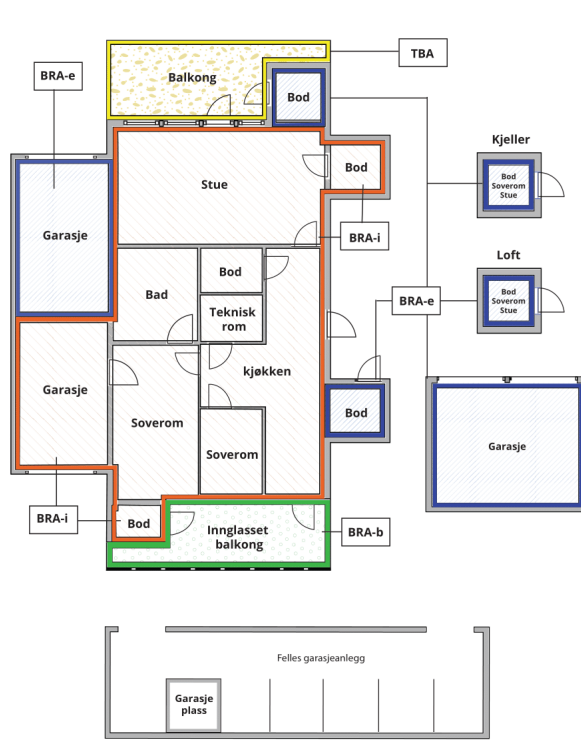
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
2. Etasje	80			80	29
1. Etasje	85	20	12	117	
Kjellar	75			75	
<b>SUM</b>	<b>275</b>	<b>20</b>	<b>12</b>		<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>307</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, stue	Garasje	Innglasset balkong
Kjellar	Gang, bad, peisstue, bod, bod 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikkje framlagd teikningar. Det er tydeleg at det er gjort arbeid i under etg. etter oppføring. Om dette er søknadsplichtige tiltak er ukjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindauge på loft med modulmål 12\*10 er ikkje definert som rømningsvindauge. Oppholdsrom i under etg. har ikkje tilfredstillande lysinfall. I under etg. er det redusert etg. høyde.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	198	109

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Aslak Randmo	Takstingeniør
	Adv. Silje Flugheim Heggstad	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4643 ÅRDAL	27	46		0	896.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hæreidsvegen 11

### Hjemmelshaver

Strand Raymond Palmer

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg i etablert bustadmiljø på Årdalstangen i Årdal kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen er opparbeida med plen og hageanlegg. Uteområdet har ikkje vore stelt den seinare tid.

### Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikkje opplyst				
<b>Kommentar</b>				
Ikkje framlagd forsikringsdokument.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD8927>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Arbeid som ikkje er fullført.



Holtaking i golv for framføring av installasjon.



Arbeid som ikkje er fullført.



Arbeid som ikkje er fullført.



Missfarging på vegg i kjellar

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2003/809-1/53**                      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
07.04.2003                      VEDERLAG: NOK 1 126 000  
STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
Har ått part før

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1107571-1/200    \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
17.09.2025 21.00                      GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT                      2003/809-1/53  
GJELDER: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
TINGRETT: SOGN OG FJORDANE  
SAKSNR: 25-095519TVA-TSOF/TFOR

### HEFTELSER

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

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

**2013/519593-1/200**                      **PANTEDOKUMENT**  
24.06.2013                      BELØP: NOK 3 150 000  
PANTHAVER: SOGN SPAREBANK  
ORG.NR: 837 897 912

**2020/1951135-1/200**                      **UTLEGGSFORRETNING**  
07.01.2020 11.13                      AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 11.09  
BELØP: NOK 563 870  
SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1757837-1/200    \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
01.08.2024 21.00

**2020/1951205-1/200**                      **UTLEGGSFORRETNING**  
07.01.2020 11.24                      AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 11.21  
BELØP: NOK 161 265  
SAKSØKER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1689717-1/200    \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
11.07.2024 07.49                      ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/1951266-1/200**

07.01.2020 11.30

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 11.27

BELØP: NOK 433 499

SAKSØKER: LEA BANK ASA

ORG.NR: 986 144 706

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1965670-1/200

17.09.2024 16.07

\*\* TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/1952477-1/200**

07.01.2020 12.55

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 12.05

BELØP: NOK 104 011

SAKSØKER: ENTERCARD NORGE - FILIAL AV

ENTERCARD GROUP AB NUF

ORG.NR: 919 061 545

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1689720-1/200

11.07.2024 07.49

\*\* TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/1953425-1/200**

07.01.2020 13.51

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 13.48

BELØP: NOK 474 200

SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA

ORG.NR: 991 455 671

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2143197-1/200

24.10.2024 15.56

\*\* TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/1954007-1/200**

07.01.2020 14.22

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 14.18

BELØP: NOK 386 675

SAKSØKER: RESURS BANK AB NUF

ORG.NR: 984 150 865

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2272430-1/200

21.11.2024 21.00

\*\* TINGLYSING PÅ NYTT

**2020/1954172-1/200**

07.01.2020 14.30

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 14.28

BELØP: NOK 131 408

SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS

ORG.NR: 983 521 592

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2278857-1/200 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
22.11.2024 21.00

**2020/1954418-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
07.01.2020 14.43  
AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 14.39  
BELØP: NOK 29 181  
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
ORG.NR: 983 521 592  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2278841-1/200 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
22.11.2024 21.00

**2020/1954740-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
07.01.2020 15.01  
AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 14.58  
BELØP: NOK 251 986  
SAKSØKER: BRABANK ASA  
ORG.NR: 913 460 715  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1689696-1/200 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
11.07.2024 07.44  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/2022560-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
23.01.2020 21.00  
AVHOLDT: 07.01.2020, KL. 11.53  
BELØP: NOK 472 867  
SAKSØKER: Nordax Bank Ab (Publ)  
LØPENR: 20018692  
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS  
ORG.NR: 915 440 541  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766

2024/1256068-1/200 \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
25.03.2024 21.00

**2021/1568143-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
14.12.2021 09.54  
AVHOLDT: 13.12.2021, KL. 14.15  
BELØP: NOK 678 700  
SAKSØKER: ENTERCARD NORGE - FILIAL AV  
ENTERCARD GROUP AB NUF  
ORG.NR: 919 061 545  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/933869-1/200** **UTLEGGSFORRETNING**  
24.08.2022 12.30  
AVHOLDT: 24.08.2022, KL. 12.20  
BELØP: NOK 761 580  
SAKSØKER: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 4643 ÅRDAL

Gnr: 27 Bnr: 46

**2022/1121841-1/200**

05.10.2022 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 29.09.2022, KL. 13.05

BELØP: NOK 639 523

SAKSØKER: Nordax Bank Ab

LØPENR: 20033517

PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS

ORG.NR: 915 440 541

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

**2023/386677-1/200**

17.04.2023 09.49

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 17.04.2023, KL. 09.45

BELØP: NOK 686 262

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/1018839-1/200**

19.09.2023 14.22

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 19.09.2023, KL. 14.16

BELØP: NOK 64 003

SAKSØKER: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK  
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF

ORG.NR: 982 793 386

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/1132830-1/200**

13.10.2023 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 28.09.2023, KL. 10.33

BELØP: NOK 701 068

SAKSØKER: Noba Bank Group Ab

LØPENR: 20038862

PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS

ORG.NR: 915 440 541

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

**2024/1536392-1/200**

07.06.2024 11.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.06.2024, KL. 10.54

BELØP: NOK 23 119

SAKSØKER: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

ORG.NR: 995 568 217

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/2140496-1/200**

24.10.2024 11.42

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 24.10.2024, KL. 11.38

BELØP: NOK 46 980

SAKSØKER: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK  
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF

ORG.NR: 982 793 386

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER

F.NR: 130766

ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/1510732-1/200**

10.12.2025 10.20

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 27.11.2025, KL. 10.07

Kommune: 4643 ÅRDAL

Gnr: 27 Bnr: 46

BELØP: NOK 22 030  
SAKSØKER: SANNAN BIL AS  
ORG.NR: 990 465 363  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDITORFORENINGEN SA  
ORG.NR: 948 678 829  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/166678-1/200**  
12.02.2026 10.10

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 12.02.2026, KL. 09.53  
BELØP: NOK 712 180  
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/166977-1/200**  
12.02.2026 10.35

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 12.02.2026, KL. 10.25  
BELØP: NOK 72 809  
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/167072-1/200**  
12.02.2026 10.45

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 12.02.2026, KL. 10.35  
BELØP: NOK 86 498  
SAKSØKER: INTRUM CAPITAL AS  
ORG.NR: 958 422 830  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM OBLIGATIONS AS  
ORG.NR: 945 153 547  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2026/167190-1/200**  
12.02.2026 10.55

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 12.02.2026, KL. 10.42  
BELØP: NOK 21 974  
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: STRAND RAYMOND PALMER  
F.NR: 130766  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

**1950/140-1/53**  
18.02.1950

**REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4643 GNR:27  
BNR:1  
Eigedommen er frådelt bnr 1 og 3

**2020/1303717-1/200**  
01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:1424 GNR:27 BNR:46

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.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 27, Bruksnr 46	<b>Kommune:</b>	4643 Årdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Hæreid
Veiadresse:	Hæreidsvegen 11, gatenr 1314	<b>Valgkrets:</b>	1 Årdalstangen
	6885 Årdalstangen	<b>Kirkesogn:</b>	7090401 Nedre Årdal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	5592 Årdalstangen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Hetta	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	18.02.1950	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	896,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,09		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4643/27/46	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	13.04.2012	Berørt	1424/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2012	Berørt	4643/27/3	0,0
			Berørt	4643/27/19	0,0
			Berørt	4643/27/46	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.04.2012	Berørt	1424/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2012	Berørt	4643/26/1	0,0
			Berørt	4643/27/1	0,0
			Berørt	4643/27/3	0,0
			Berørt	4643/27/46	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.02.1950	Avgiver	4643/27/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4643/27/46	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.02.1950	Avgiver	4643/27/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4643/27/46	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hæreidsvegen 11	Bolig	279,0	Kjøkken	5	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1951
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300411			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			75,0		75,0				
H01	1		124,0		124,0				
H02			73,0		73,0				
L01			24,0		24,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

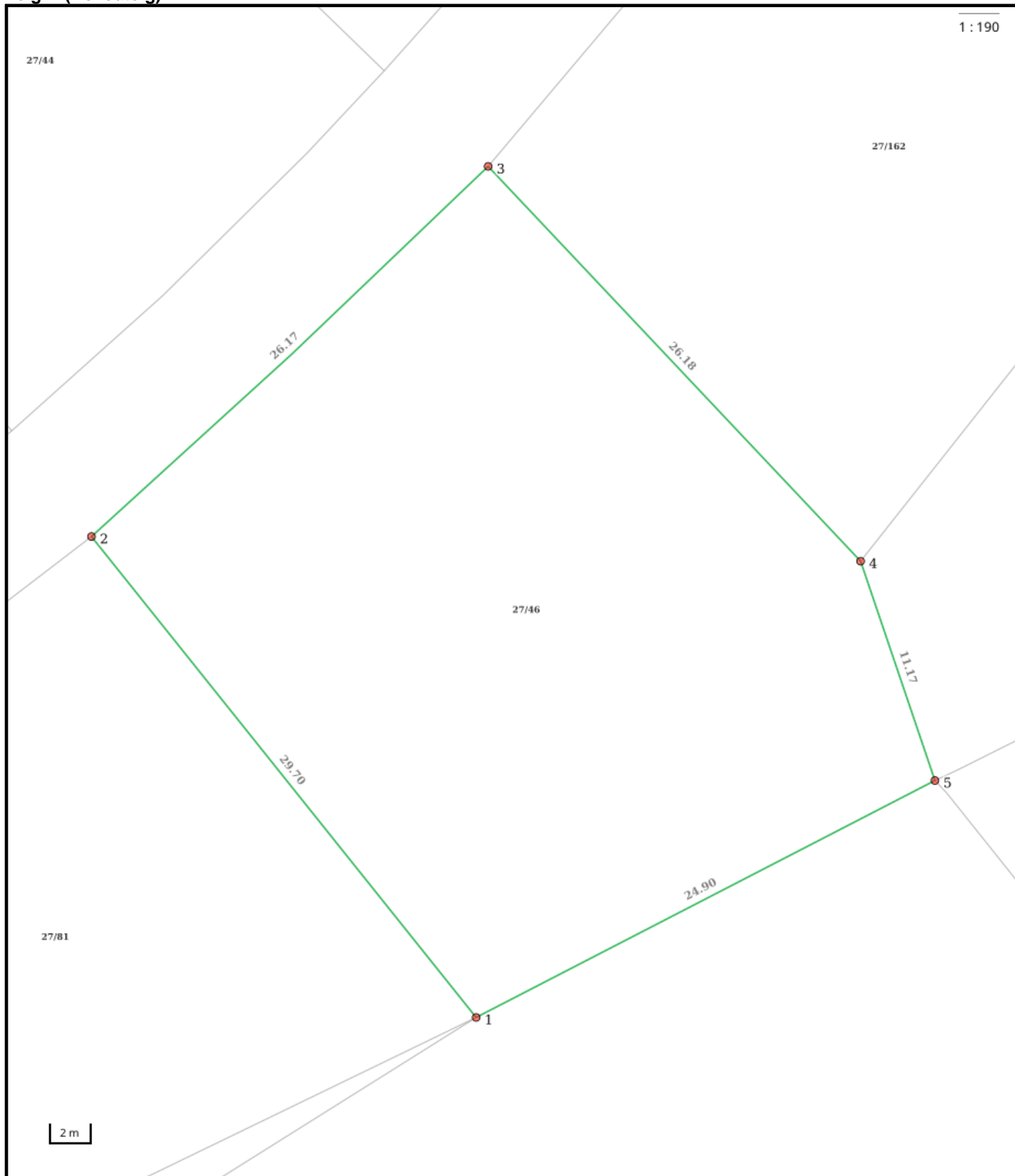
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 896,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 790 060,89	430 283,81	29,70m	Terrengmålt	21		Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
2	6 790 082,29	430 263,21	26,17m	Terrengmålt	21	-499,84	Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
3	6 790 101,83	430 280,62	26,18m	Terrengmålt	21		Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
4	6 790 084,51	430 300,25	11,17m	Terrengmålt	21		Riksgrense	Nei	Riksgrensemerke
5	6 790 074,30	430 304,79	24,90m	Terrengmålt	21		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe











(\*) 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.

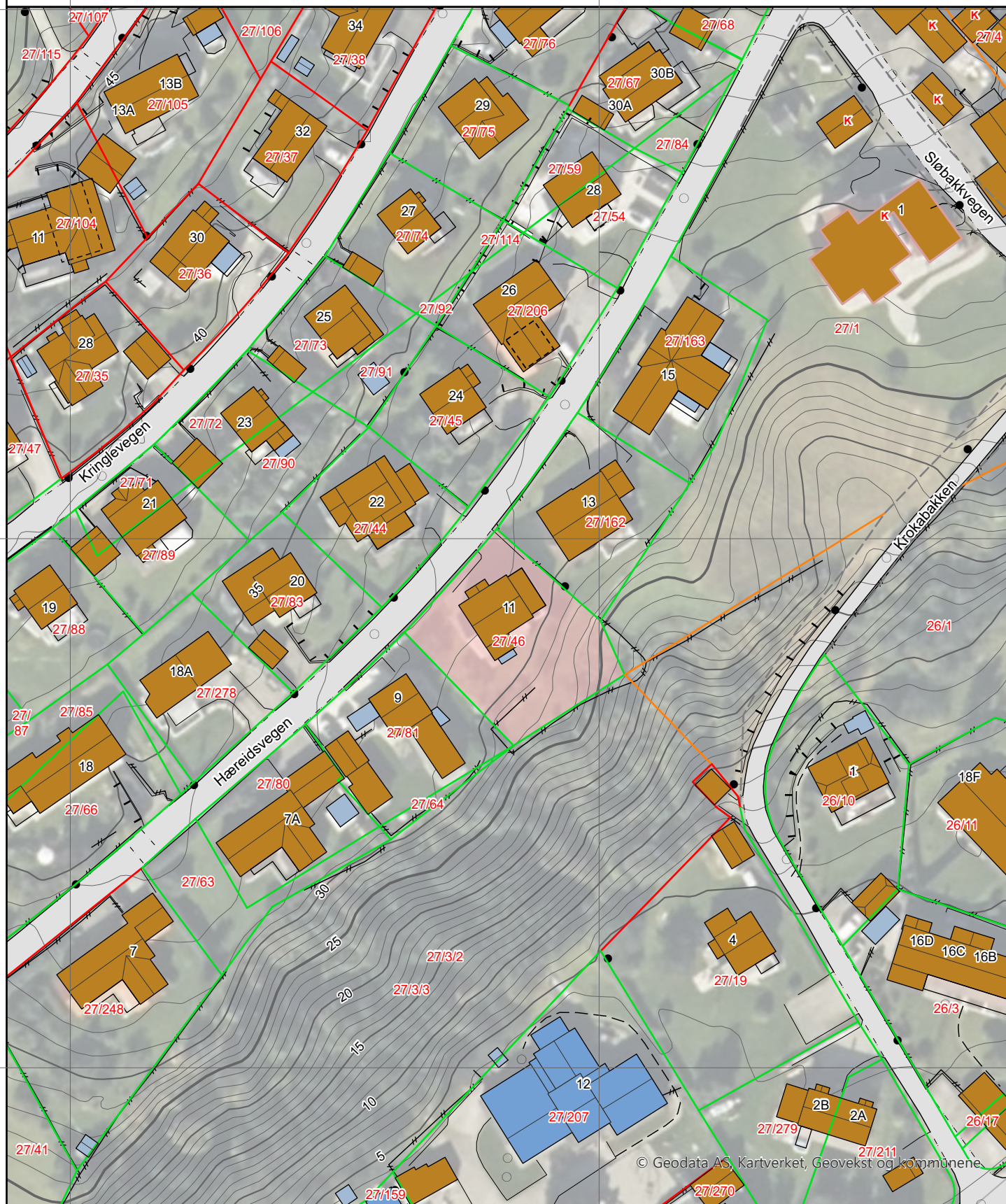
Kommune: 4643 Årdal  
Eiendom: 4643/27/46/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 26.1.2026










0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene





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









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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

<b>Eiendom</b>	4643 27/46		
<b>Utskriftsdato</b>	26.01.2026	<b>Antall datasett</b>	99

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

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

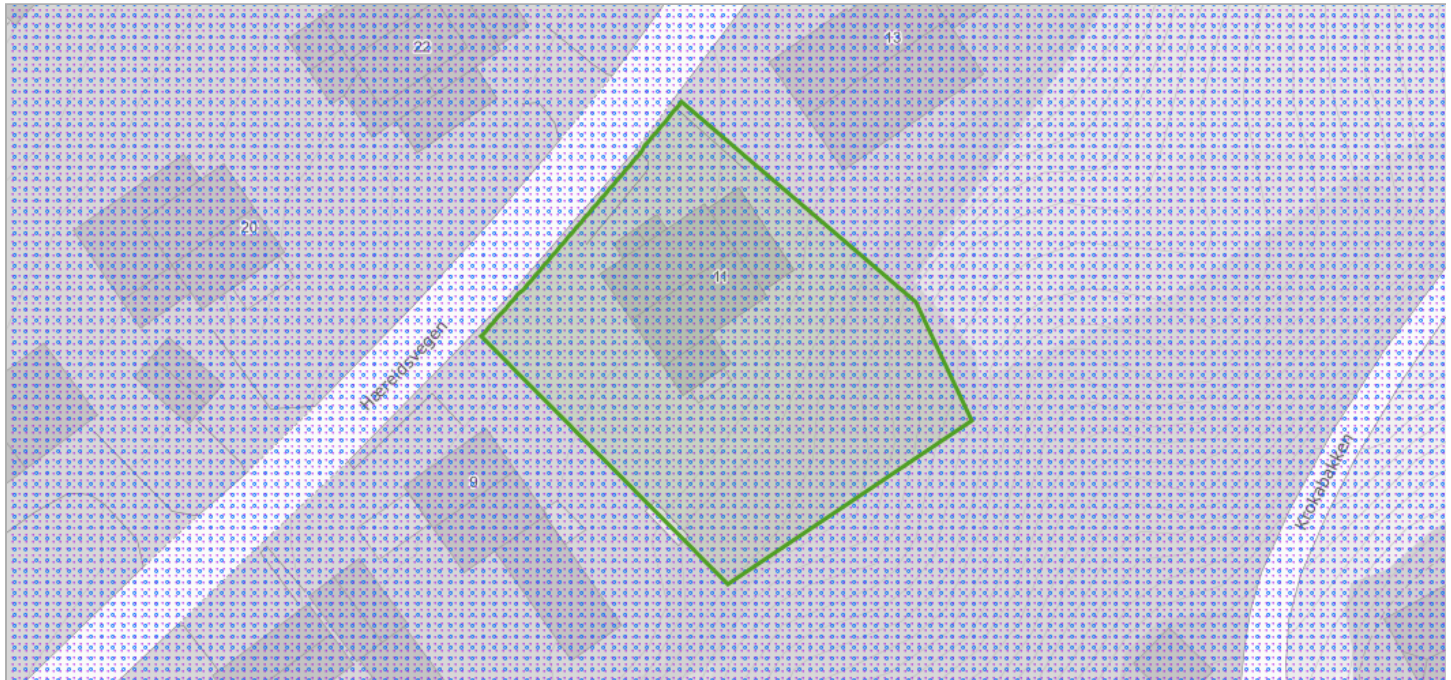
## 12 Berørte datasett

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>❗ Aktsomhetskart for steinsprang</li> <li>❗ FKB-AR5</li> <li>❗ Løsmasser N50/N250</li> <li>❗ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❗ Tettsteder</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>❗ Faresonekart for skred i bratt terreng</li> <li>❗ Grus og pukk</li> <li>❗ Marin grense</li> <li>❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> <li>❗ Vannforekomster</li> </ul> |
|--|--|

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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



### Om datasettet

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

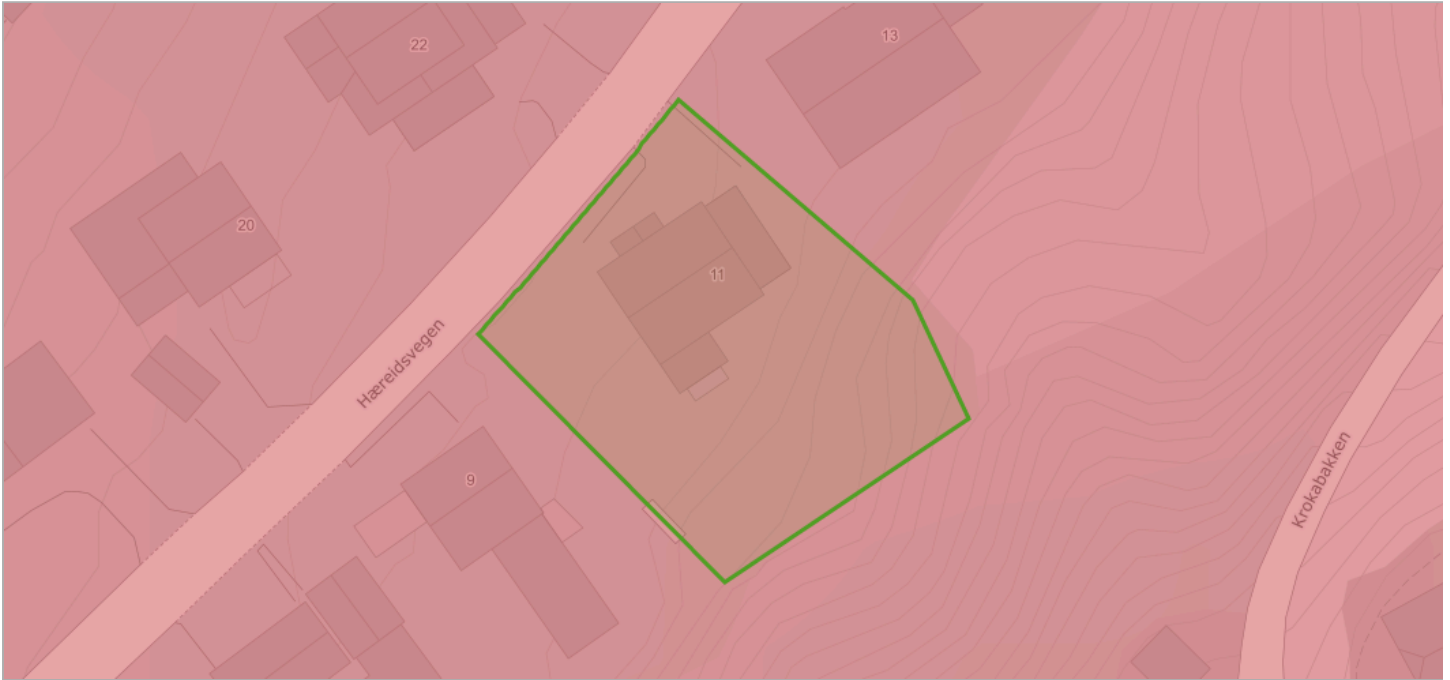
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til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

### Tegnforklaring

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

## Aktsomhetskart for snøskred

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



### Om datasettet

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

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

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

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

### Tegnforklaring

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

### Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

## Aktsomhetskart for steinsprang

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

### Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

## Faresonekart for skred i bratt terreng

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	25.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresoner avgrensning

### Analyseområde

<b>Prosjekturl</b>	<b>Rapporturl</b>
<a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/aardal-kommune">Prosjekturl</a> (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/vestland/aardal-kommune)	<a href="https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_10.pdf">Rapporturl</a> (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_10.pdf)

### Skredfaresoner

<b>Skredsannsynlighet</b>
5000

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



### Om datasettet

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

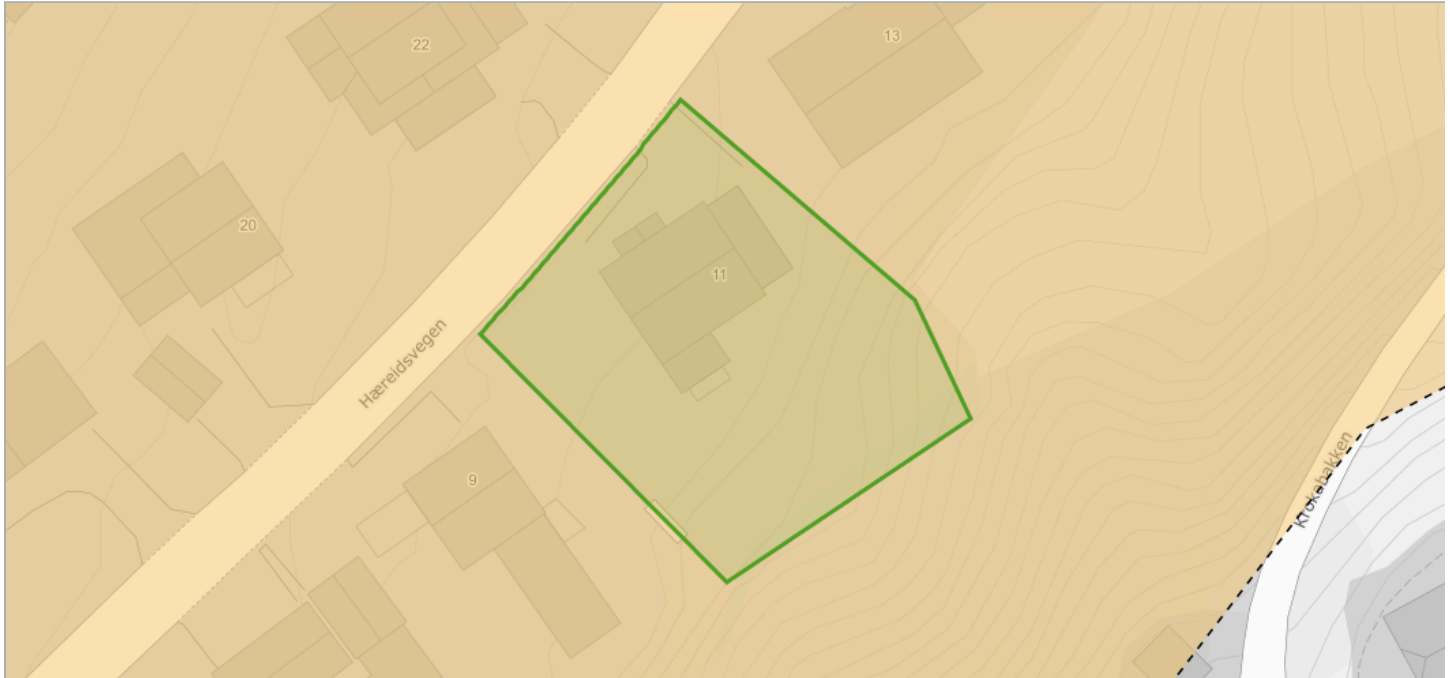
### Tegnforklaring

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f8d7da;"></span>	Bebyggelse
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#fff3cd;"></span>	Fulldyrka jord
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d4edda;"></span>	Innmarksbeite
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c6e0b4;"></span>	Skog
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9ead3;"></span>	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog



Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

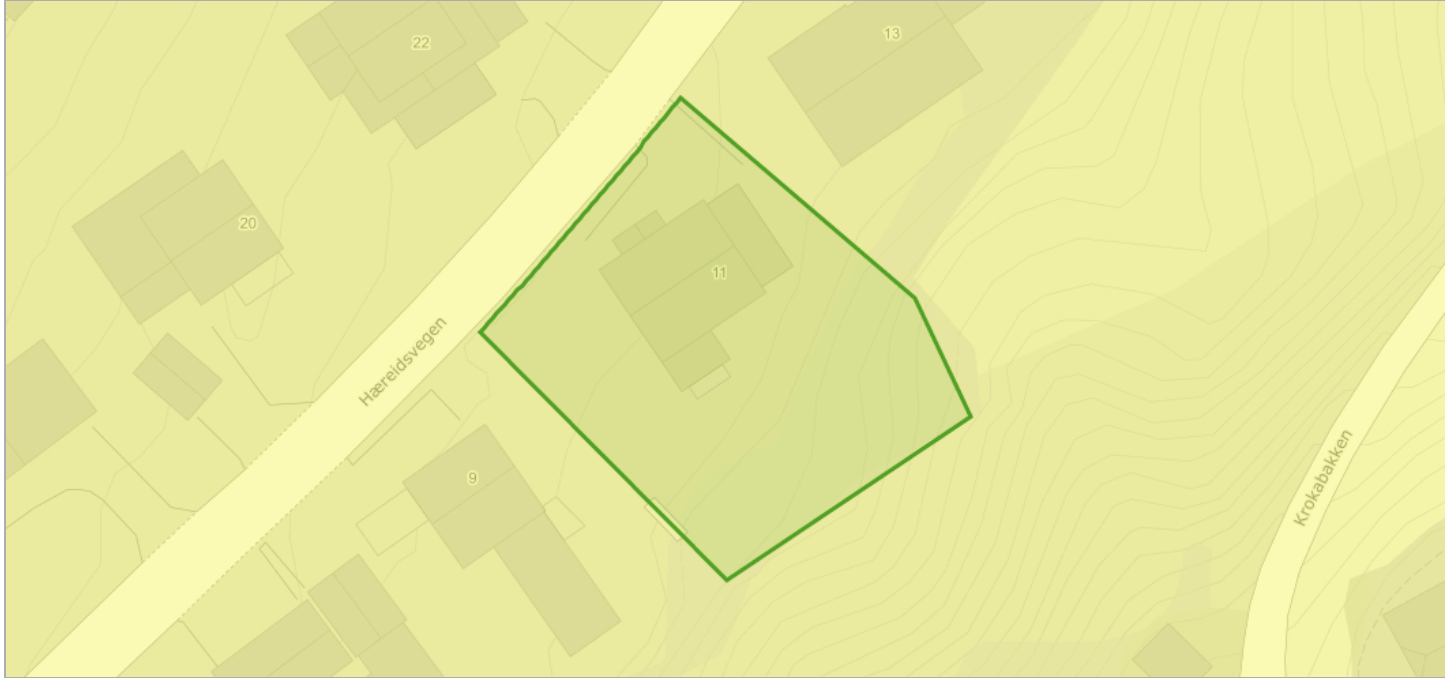
**Tegnforklaring**

-  Sand og grusområde
-  Sand og grusområde

**Sand og grusområde**

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
1424005	Årdalstangen, NV	Nordvestre del av eit isranddelta. Tydeleg topp- og skrålag av sortert sand og grus med ein del stein i austre del av avsetninga. I vest er det lagdelt sand og finsand: terrassen held fram mot vest men her er det truleg vesentleg finmateriale. Avsetninga

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



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

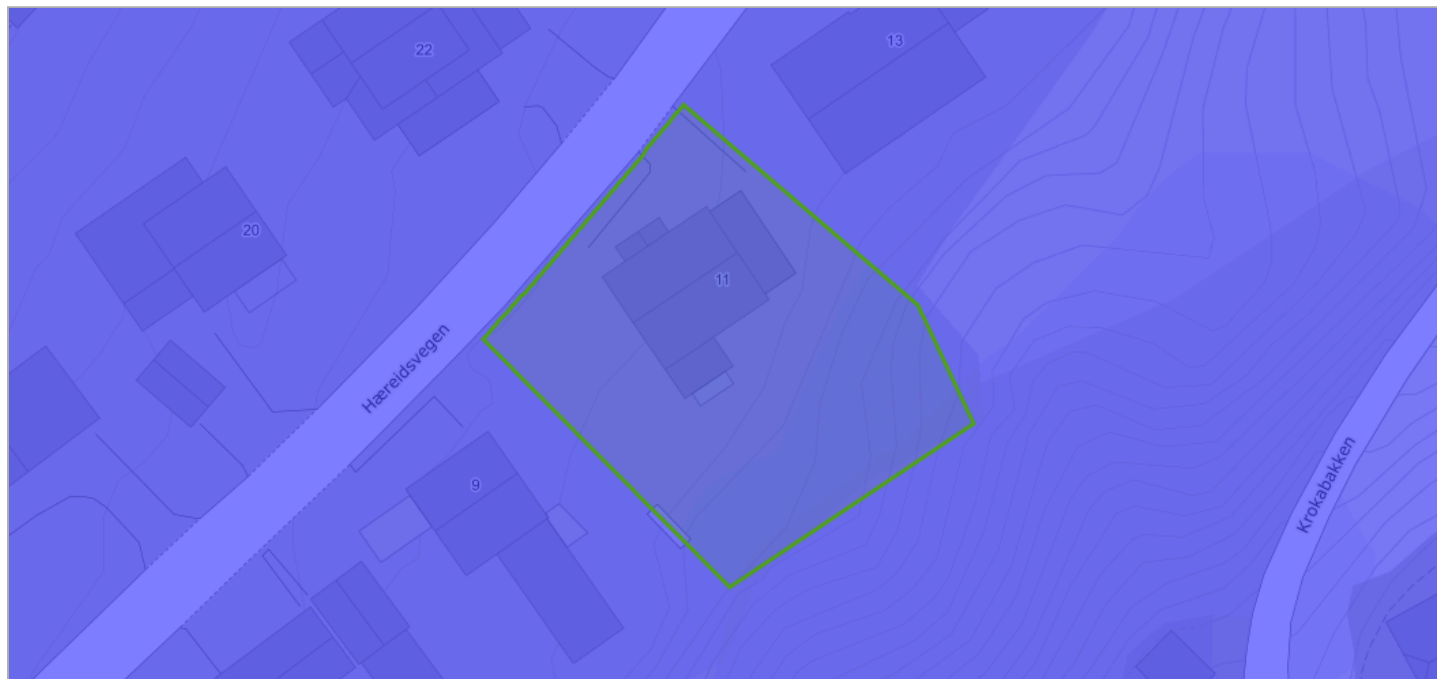
Løsmasser N50/N250
Elveavsetning

**Objekter**

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

## Marin grense


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



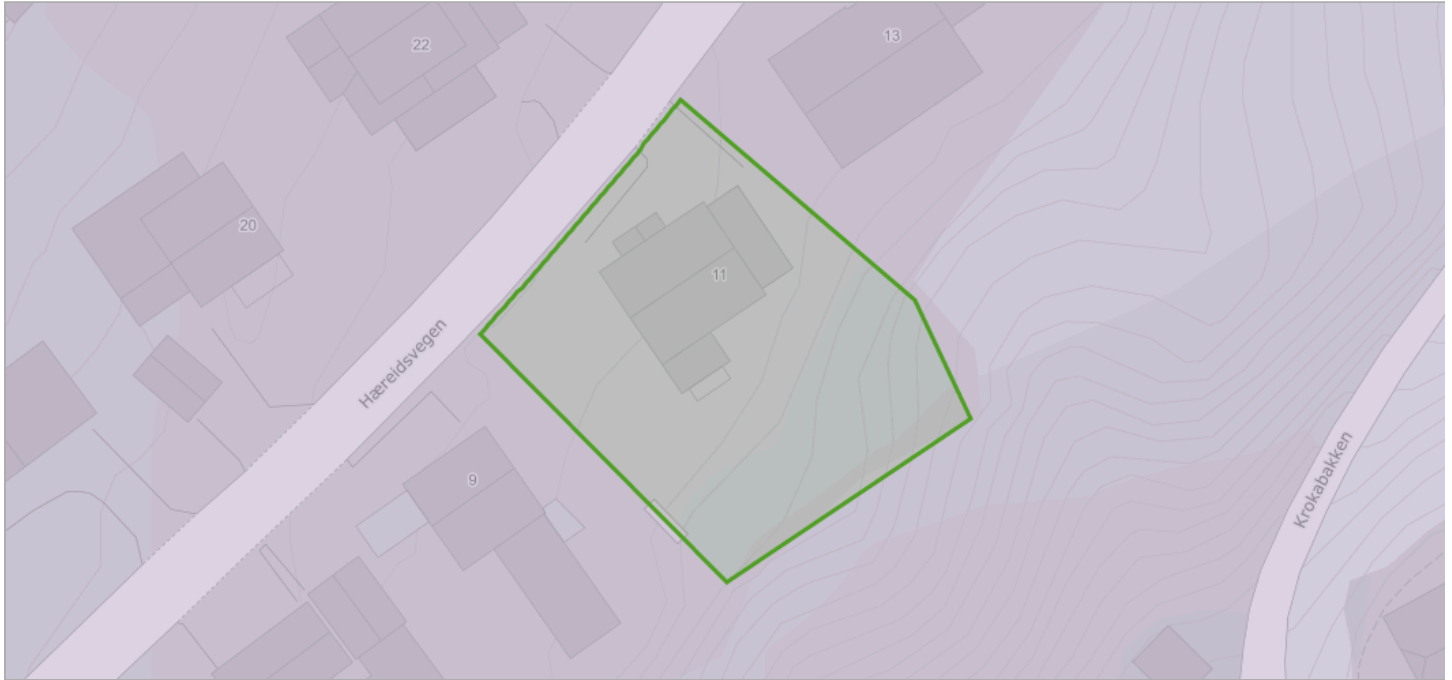
### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

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



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

Kyst - fjordlandskap
 Kyst - fjordlandskap

**Objekter**

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Nedskåret fjordlandskap med tett bebyggelse

Kilde	Nibio	Versjon	25.01.2026
-------	-------	---------	------------



### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

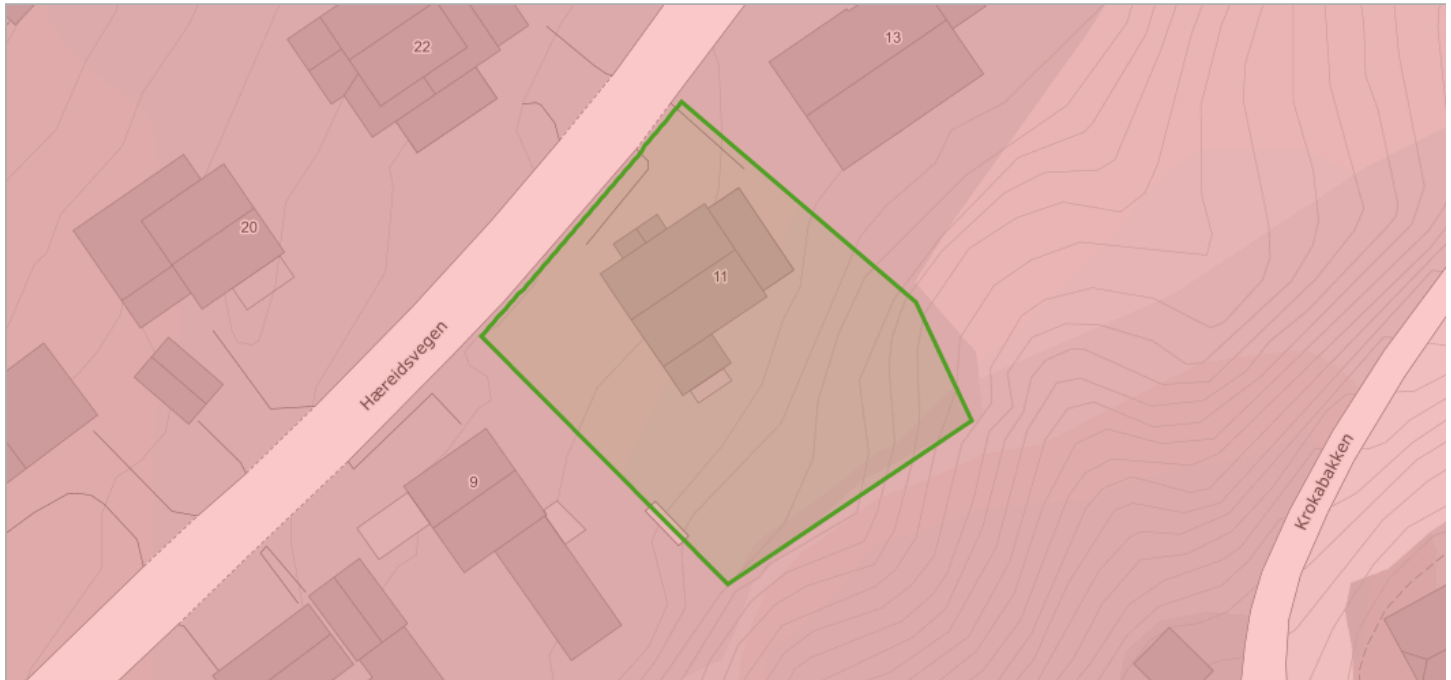
Biomasse - overjordisk masse	30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	10 - 20 t/daa
Bonitet furu	B14
Bonitet gran	B20
Bonitet lauv	B14
Høyde	80 - 100 dm
Treslag sammenstilt	Lauvdominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	30 - 40 t/daa

### Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
34	12	14	18	14	2019	85	5	OST_2019_0	45	37

## Tettsteder

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



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

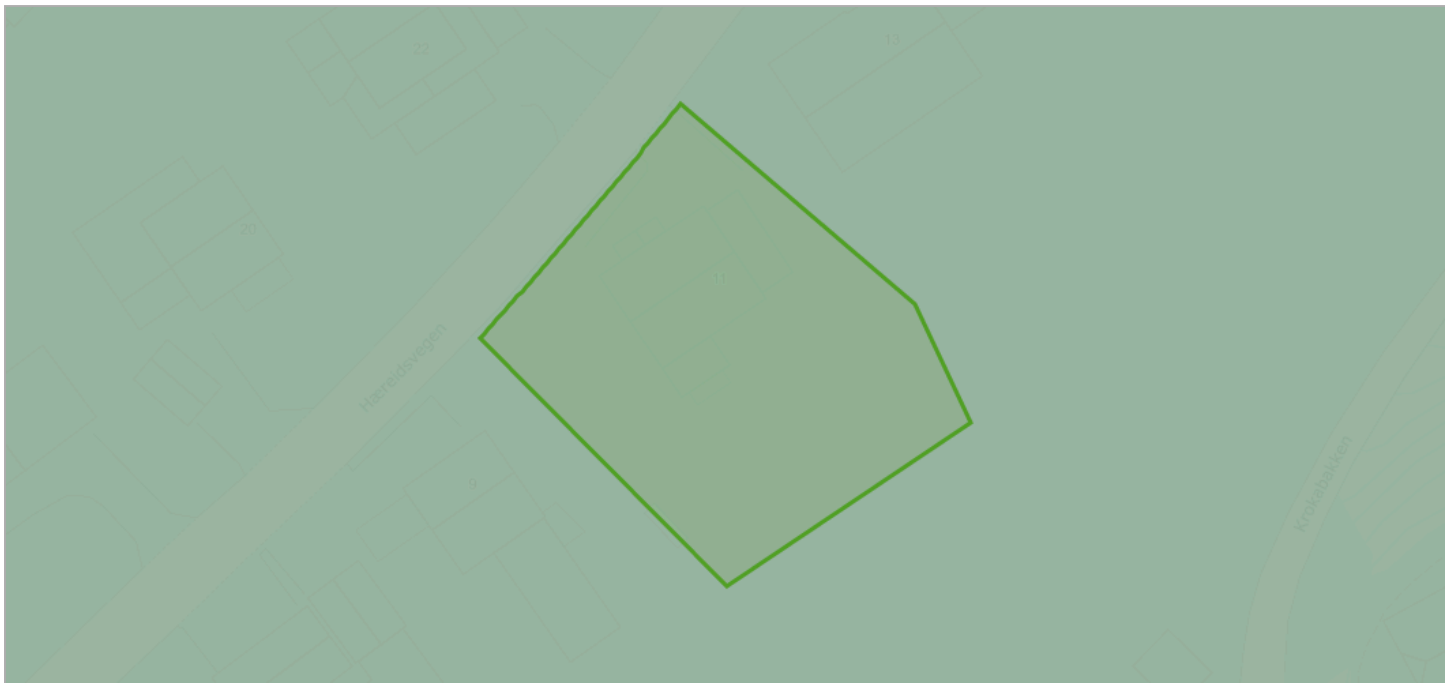
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
5592	Årdalstangen	1369	1.189788191594236

## Vannforekomster

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
<input type="checkbox"/> Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann
<input checked="" type="checkbox"/> God
Risiko kjemisk grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert

### Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Årdalstangen	Vestland FK	Udefinert

### Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Årdalstangen	Vestland FK	God

### Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Årdalstangen	Vestland FK	Ikke vurdert

### Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Årdalstangen	Vestland FK	Ikke vurdert



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN								

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

### Plantyper uten treff

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

## 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	- <a href="https://www.arealplaner.no/4643/dokumenter/434/Planf%c3%b8resegner_Arealdelen_Ny%20versjon%202015.pdf">https://www.arealplaner.no/4643/dokumenter/434/Planf%c3%b8resegner_Arealdelen_Ny%20versjon%202015.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 896 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende



# 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 Storøyini. 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 Renseanleggtomta	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 Lægreid	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 068/89
Reguleringsplan for Sitlevegen 30	1424-1998003	1998-06-18, i sak 036/89
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 Lægreid	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 Storøyini	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 Lægreidsvegen 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 sykkelvegar) 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 tilfredsstillar 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 m<sup>2</sup> eller minimum 20 % av BRA pr bueining. Minst 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA.
- P-plass for sykkel til bustad, næring og offentleg formål skal vere opparbeidd med ein plass 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA.
- P-plass for sykkel til både bustad, næring og offentleg formål skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr 75 m<sup>2</sup>.

I område sett av til frittliggjande småhusbyggnad (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 skjemmaende. 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 breidde enn 0,6 meter.

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

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 leggast 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 leggast 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, føreset 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 m<sup>2</sup>, med maksimal mønehøgd på 4,5 meter.
- Bruksendring til bustadføremål for inntil 4 bustadeiningar innafør 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 føresegna, 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 m<sup>2</sup>. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 m<sup>2</sup>. 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 anneks/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 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.

### ***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 dimensjonrast 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 lokaliserast 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 tilhørande strandsoner***

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 ferdsel.

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 tilhørande 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 faresoner (PBL § 11-8 a)**

Sikringszone – nedslagsfelt drikkevatt

Innanfor omsynssone sikringszone – 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](http://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 (flaumsonkart utararbeidd av NVE – 200-årsflaum), må bygg eller bygningsdel fundamentarast og utførast slik at det tåler å stå under vatn. Rom under kote for 200-årsflaum skal ikkje innreiast 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 fundamentarast og utførast slik at det tåler å stå under vatn. Rom under kote +2,5 meter over NN1945 (kote null) skal ikkje innreiast 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 Bandleggingszone (PBL § 11-8 d)**

Bandleggingszone 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
- Kvitingsmorki 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 lisdene 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 Breibotvatn, 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.

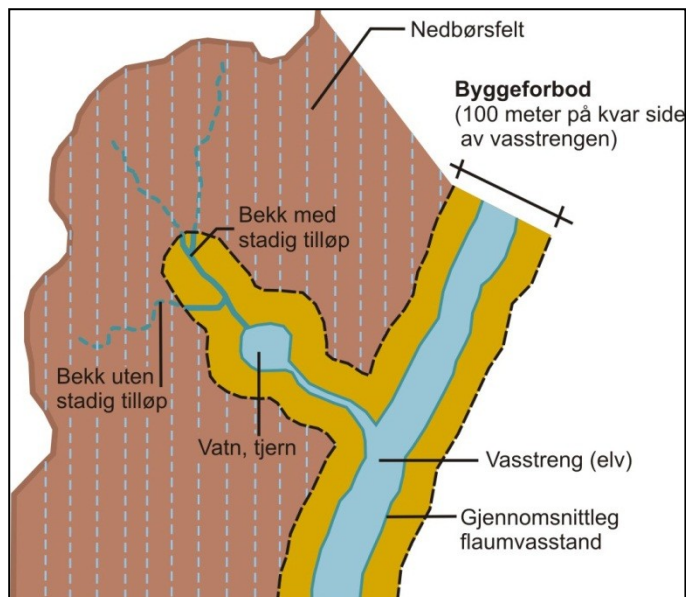
## Vassdrag

Med vassdrag er det meint sjølve vassstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vassstrengen. 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 vassstrengen 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.



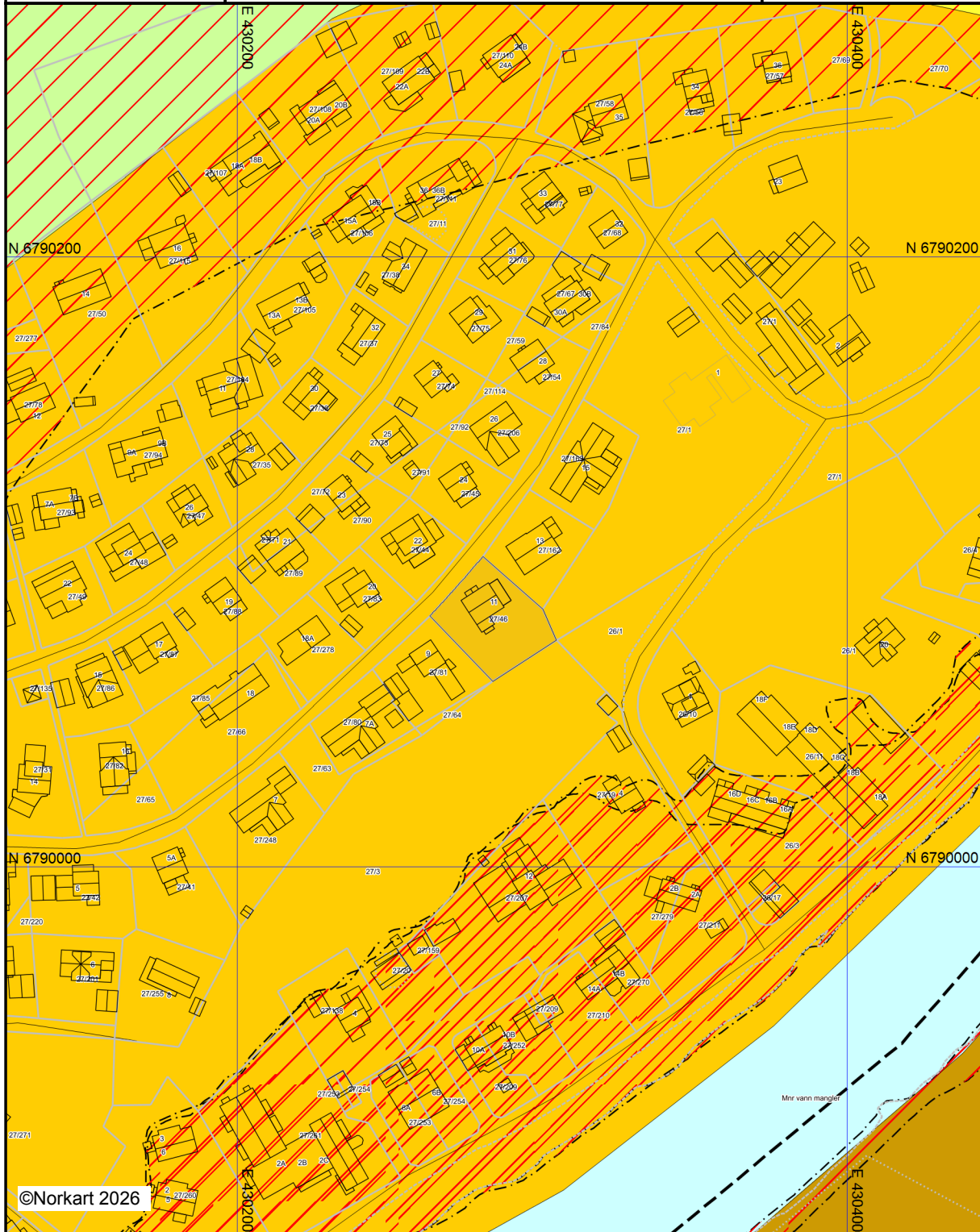
Årdal kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 27/46  
Adresse: Hæreidsvegen 11  
Utskriftsdato: 26.01.2026  
Målestokk: 1:2000



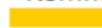
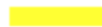


UTM-32



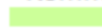
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende

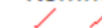


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - eksisterende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

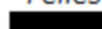




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

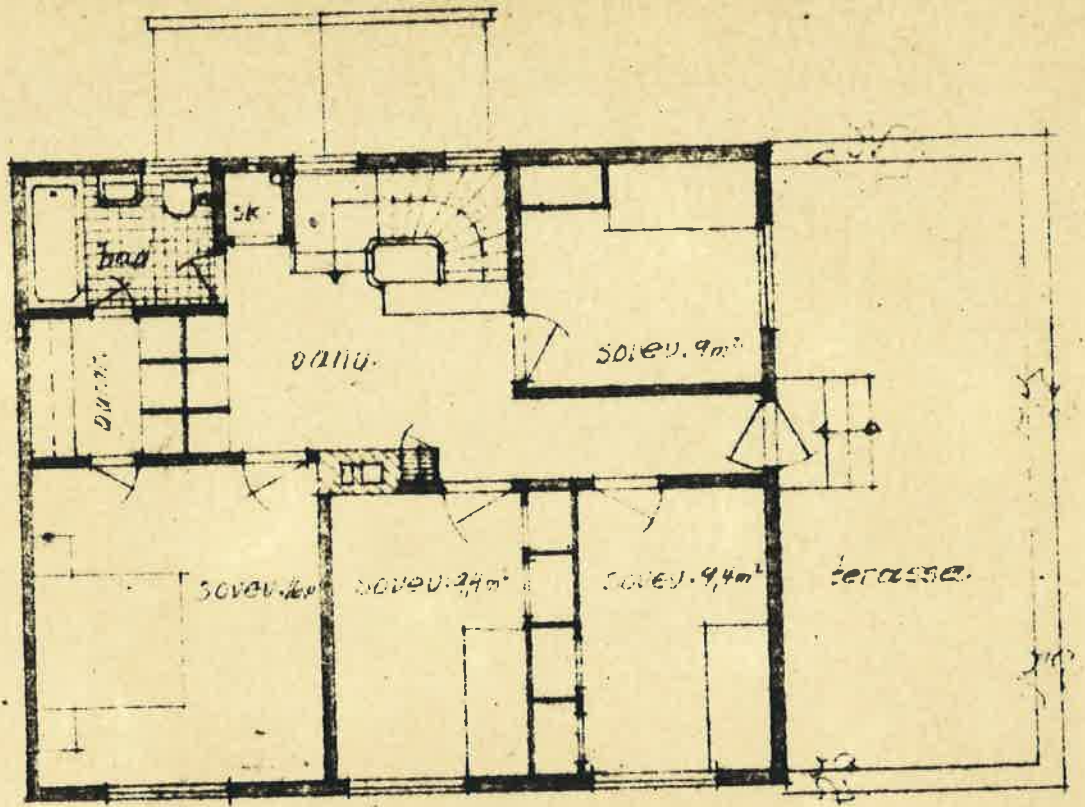
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende

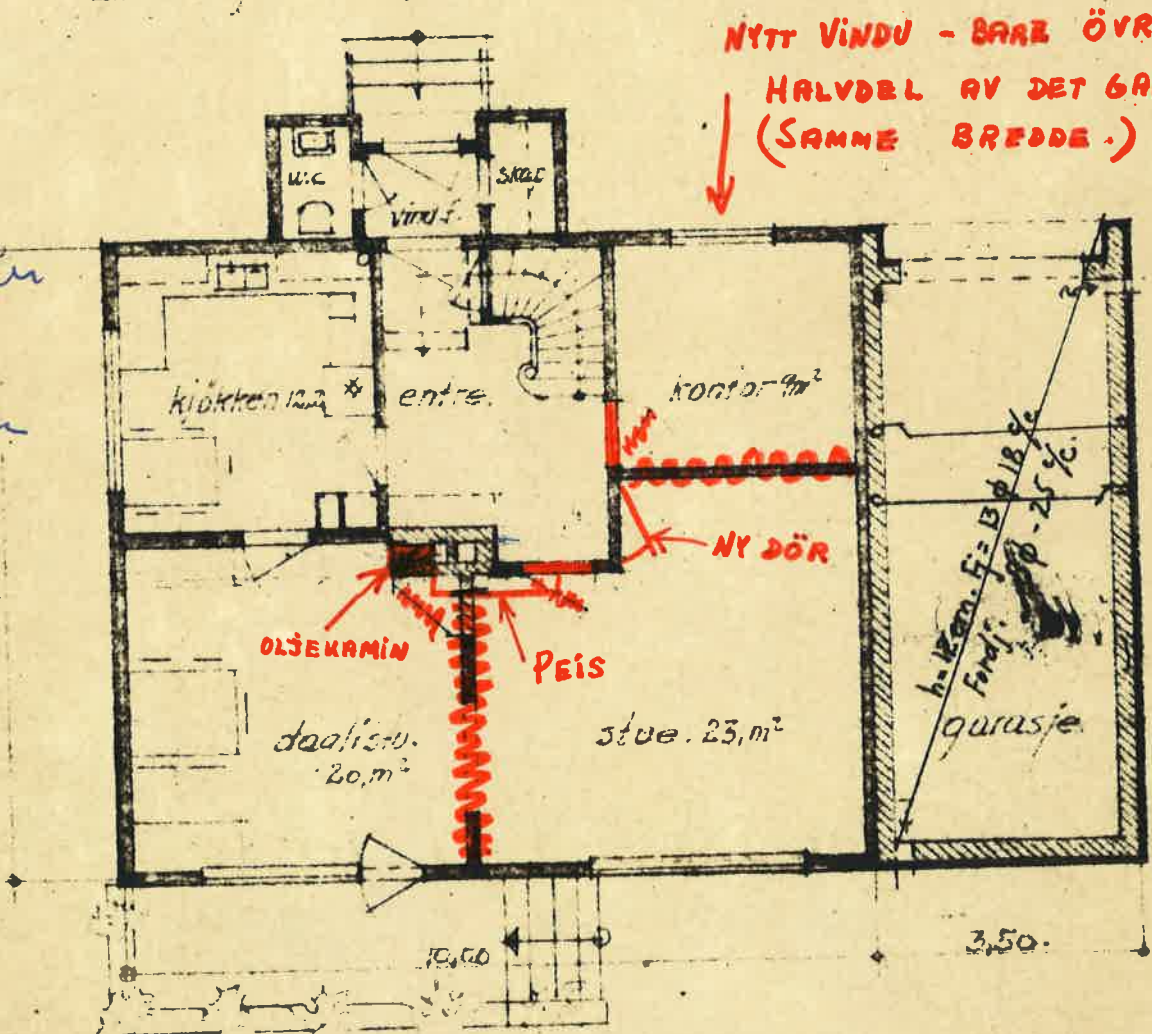


2. etasje. (85 m<sup>2</sup>)

Endringer  
godkjent  
m. mester  
sak 14/69

A. Sande

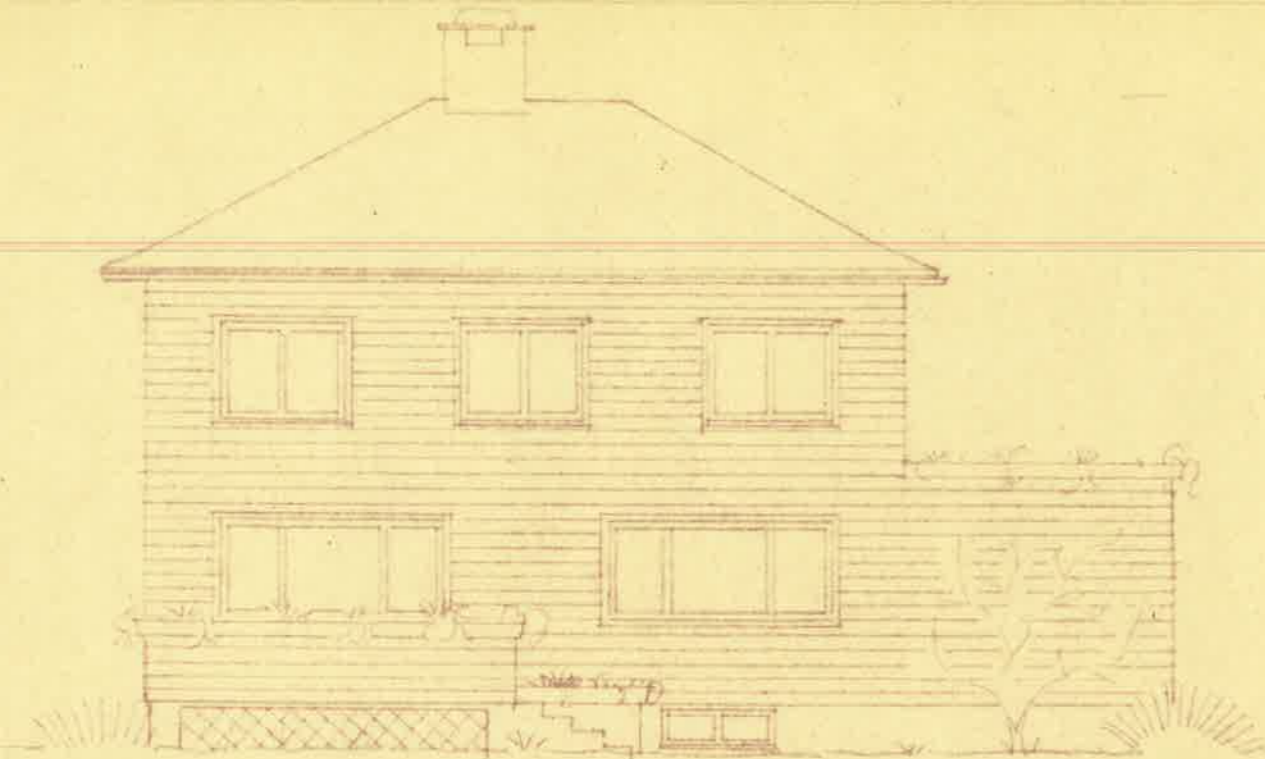
8,50



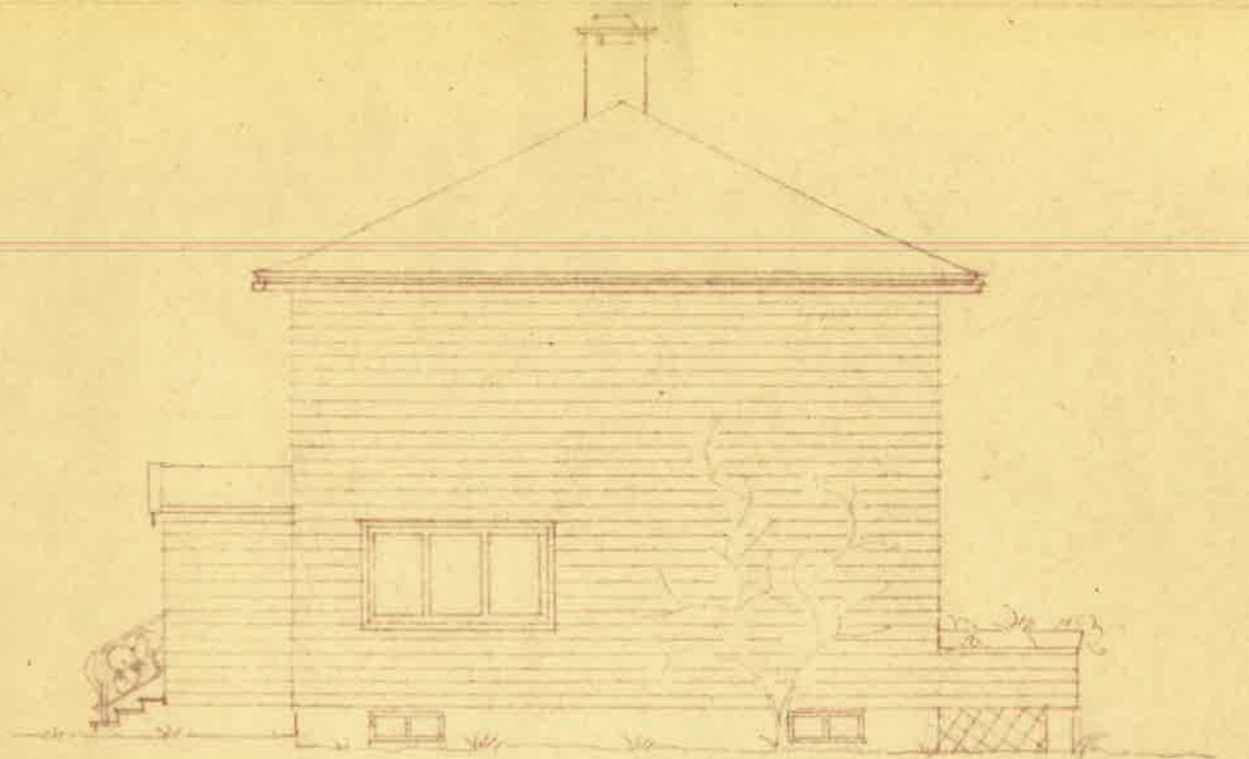
NYTT VINDU - BARE ÖVRE  
HALVDDEL AV DET GAMLE.  
(SAMME BREDDA.)

~~NYTT VINDU~~ - SKAL FJERNES

1. etasje (91,8 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)



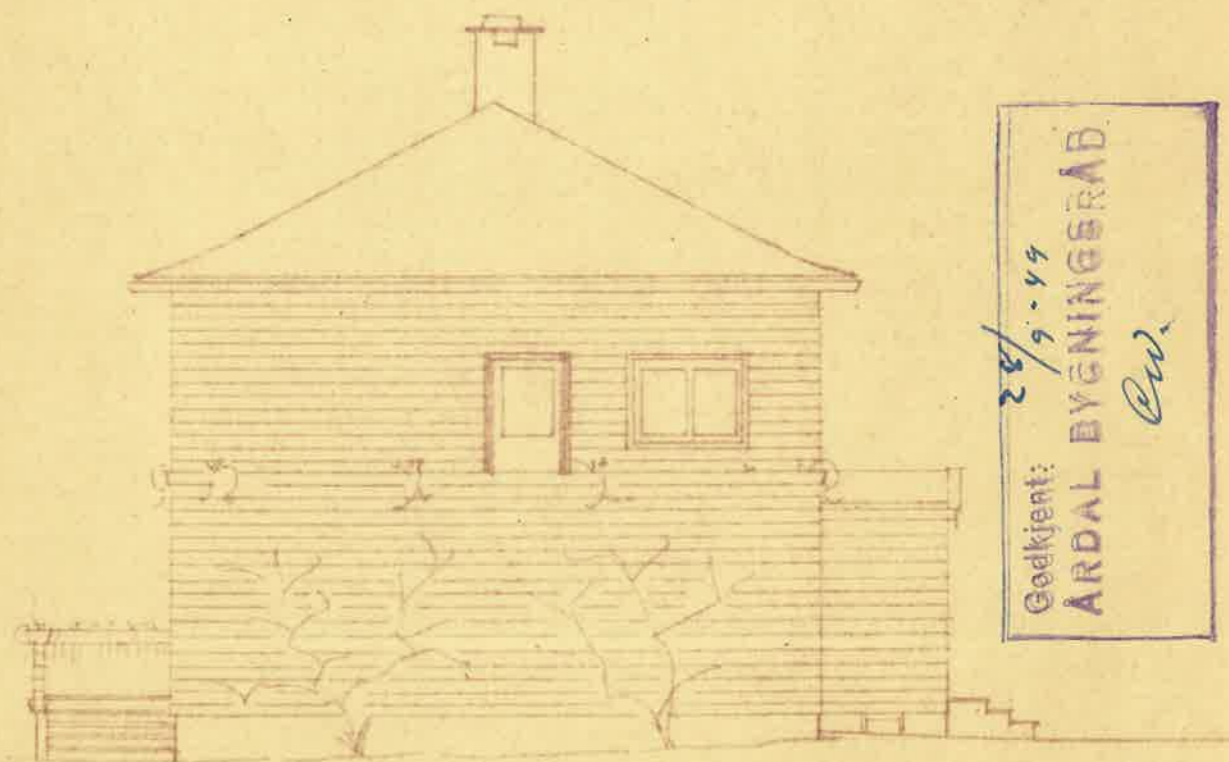
Nord



Vest



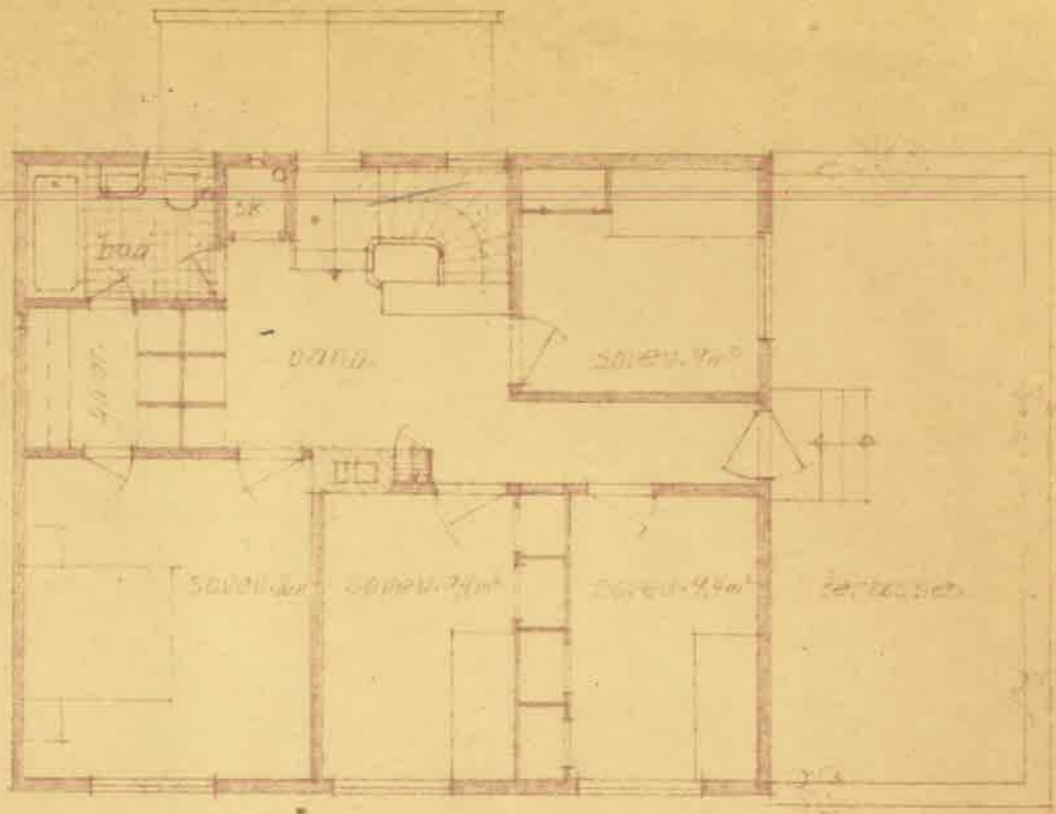
Øst



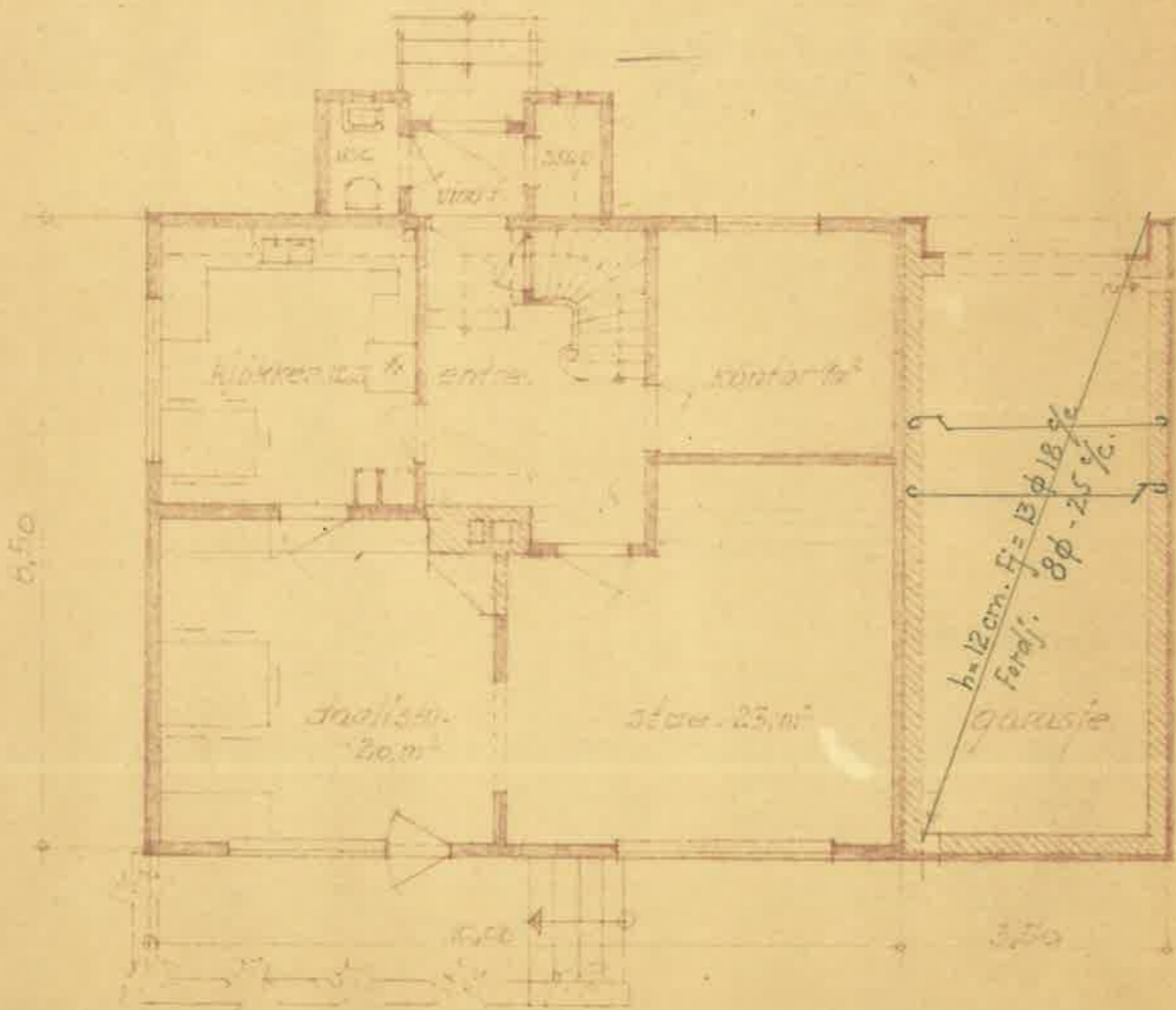
Syd

Godkjent: 28/9-49  
ARDAL BYGNINGSRÅD  
C.W.

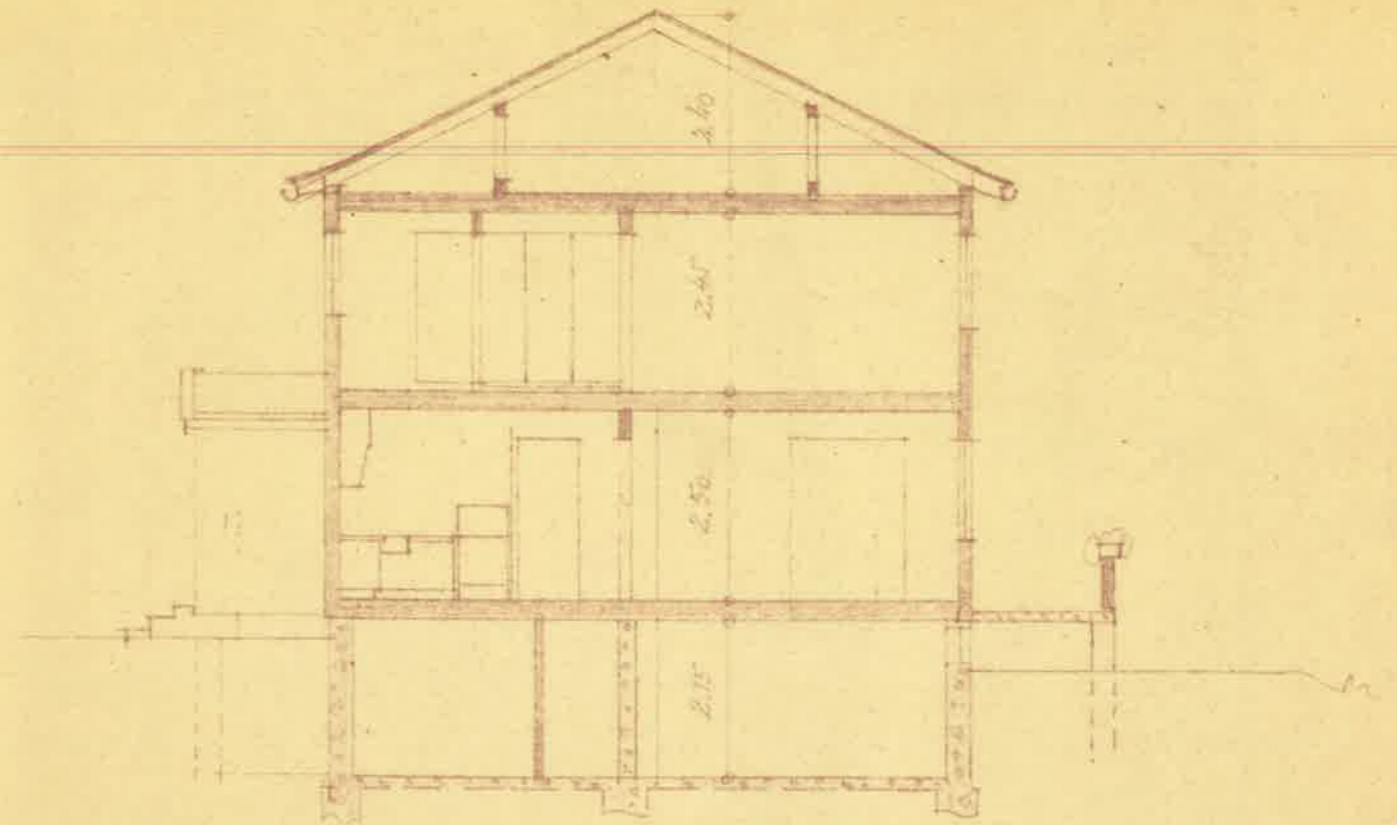
Herr. og fru. Søren Berge - Årdal - lang  
Enfamiliehus. - M. 1100 -  
Årdal. 1/9-49



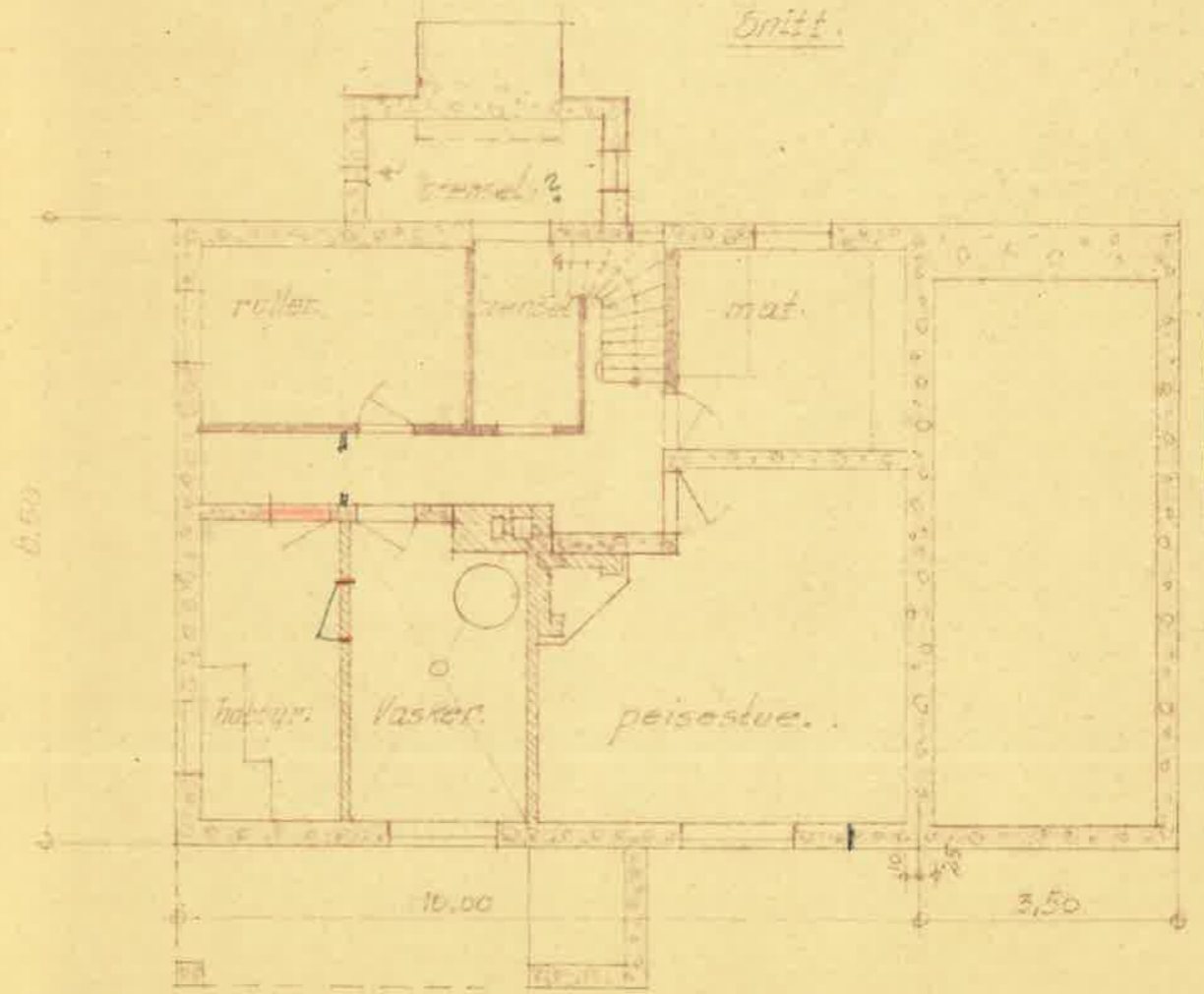
2. etasje. (85 m<sup>2</sup>)



1. etasje. (98 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup>)



Snitt.



Kjeller.

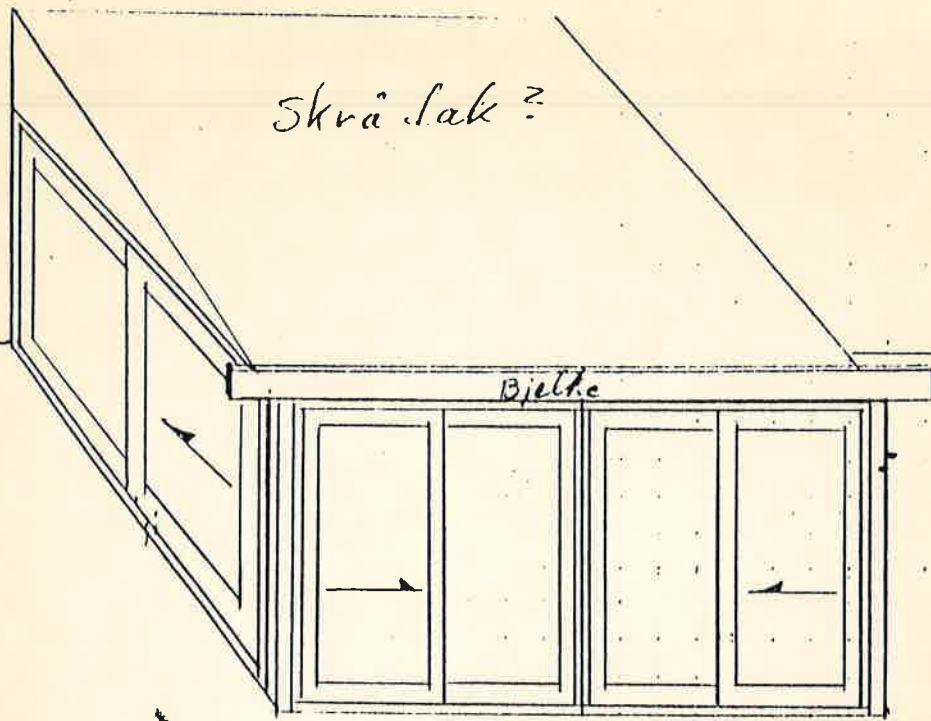
Godkjent: 28/9-49  
**ARDAL BYGNINGSRÅD**  
 C.W.

Herr. og fru. Dak. Berge - Andalsnes  
 Enfamillehus. ~ M. 1.100 -  
 Ø. Ardal. 1/9-49  
 Bygningsråds arkitekt

Årdal Bygg Tilbud 62618

Moi 11/7-86  
HBS

Husets  
vegg.



1:50

Husets vegg

B

B. Høyre dør 2788 x 2088

Skjuefelt

Type D

A. Høyre dør 2788 x 2300

Skjuefelt

skjue felt

Skjuefelt.

D 2stk a 1900 x 2088 V+H

Kan også plasseres med skjuefelt på midten.

## SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: ARDAL

Arbeidssted (adr.) <u>Årdalstangen</u>		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <u>14.8.86 1325</u> <u>511 (1211-11)</u>		
Arbeidsart <u>Påbygg, veranda</u>	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr

## FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søkerens navn <u>Årdal Bygg A/S</u>	Adr. <u>5875 Årdalstangen</u>	Tlf. <u>61433</u>
Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)	Del av arbeidet omfatter	
<input checked="" type="checkbox"/> hele arbeidet <input type="checkbox"/> del av arbeidet		
Søkerens kvalifikasjoner <u>Byggmester</u>	Dokumentasjon av kvalifikasjoner <input type="checkbox"/> Vedlegges, ..... bilag <input checked="" type="checkbox"/> Innsendt tidligere	
<p>Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.</p> <p>Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.</p>		
Sted og dato <u>Årdalstangen</u>   <u>13/8-86</u>		Underskrift

## FYLLES UT AV BYGGEHERREN

Byggherrens navn <u>Sigurd Dahl Berge A/S</u>	Adr. <u>5875 Årdalstangen</u>	Tlf. <u>61004</u>
<p>Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.</p> <p>Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.</p> <p>Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.</p>		
Sted og dato <u>Årdalstangen</u>   <u>13/8-86</u>		Underskrift

## FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende) Ansvarehavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygnings sjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.	<input type="checkbox"/> Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)	<input type="checkbox"/> Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt
Sted og dato <u>Årdalstangen</u>   <u>22.09.86</u>		Stempel <u>Årdal Bygningråd</u> Underskrift

Kopi sendes til

<input type="checkbox"/> Byggherren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2131 Enerett: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 9-81



Å R D A L  
K O M M U N E

Teknisk etat

Vår dato:  
14.10.1986  
Dykkar dato:  
10.09.86

Vår referanse:  
511 OT/iø 11TBRE/86

5LINJE 2

Sigurd Dahl Berge  
Hæreidsvegen 11

5875 ÅRDALSTANGEN

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Vi har motteke melding den 12.09.86, datert 28.04.86, som gjeld mindre fasadeendring på bustadhuset. Skisse ligg ved.

Klagefristen er uten ute utan at det er kome inn merknad, og arbeidet kan utførast.

Sakspapira vert arkiverte her.

Med helsing  
ÅRDAL KOMMUNE

Otto Tveit  
teknisk sjef



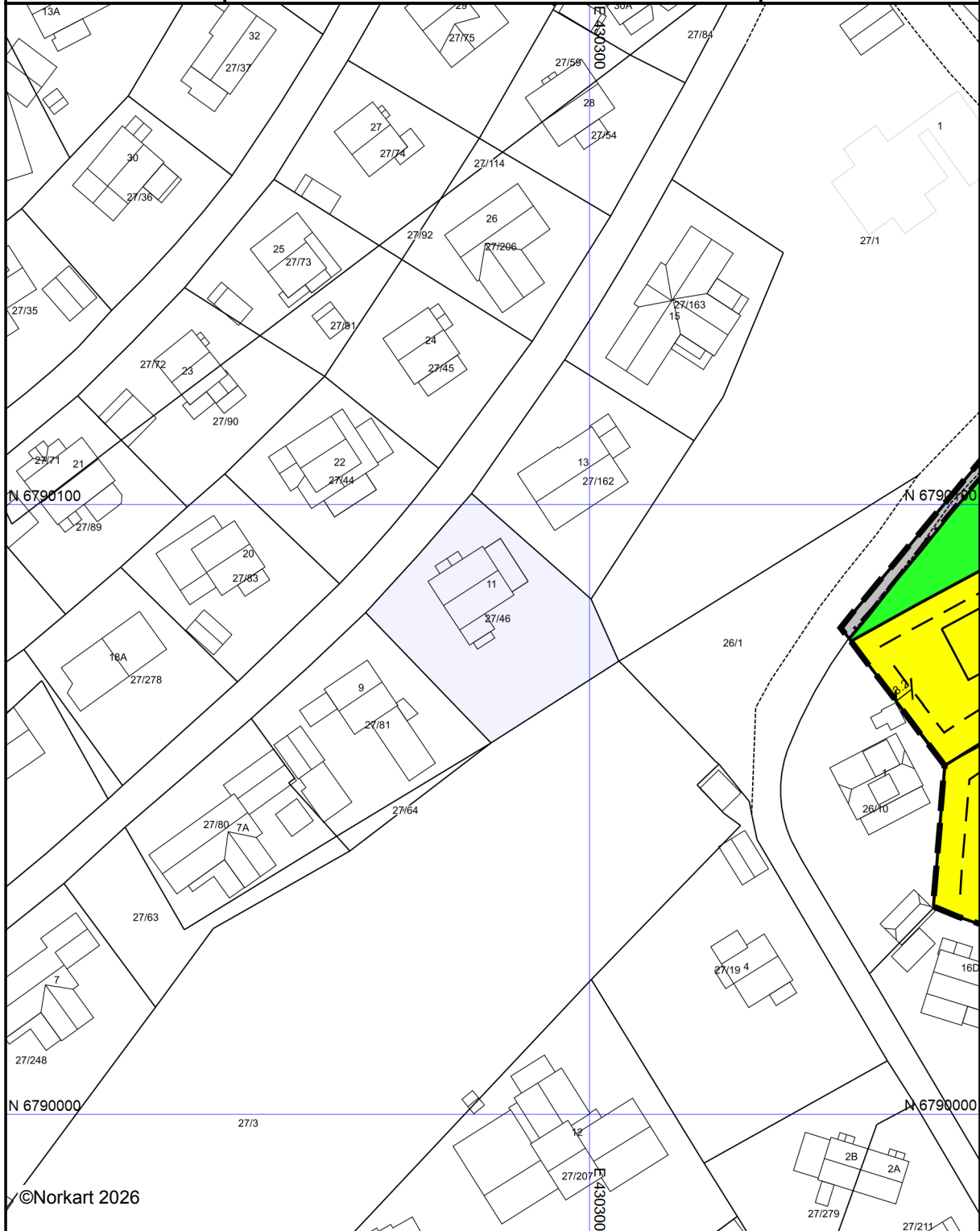
Årdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 27/46  
Adresse: Hæreidsvegen 11  
Utskriftsdato: 26.01.2026  
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-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Område for boliger med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*  
 Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*  
 Annetfriområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert kantkjørebane

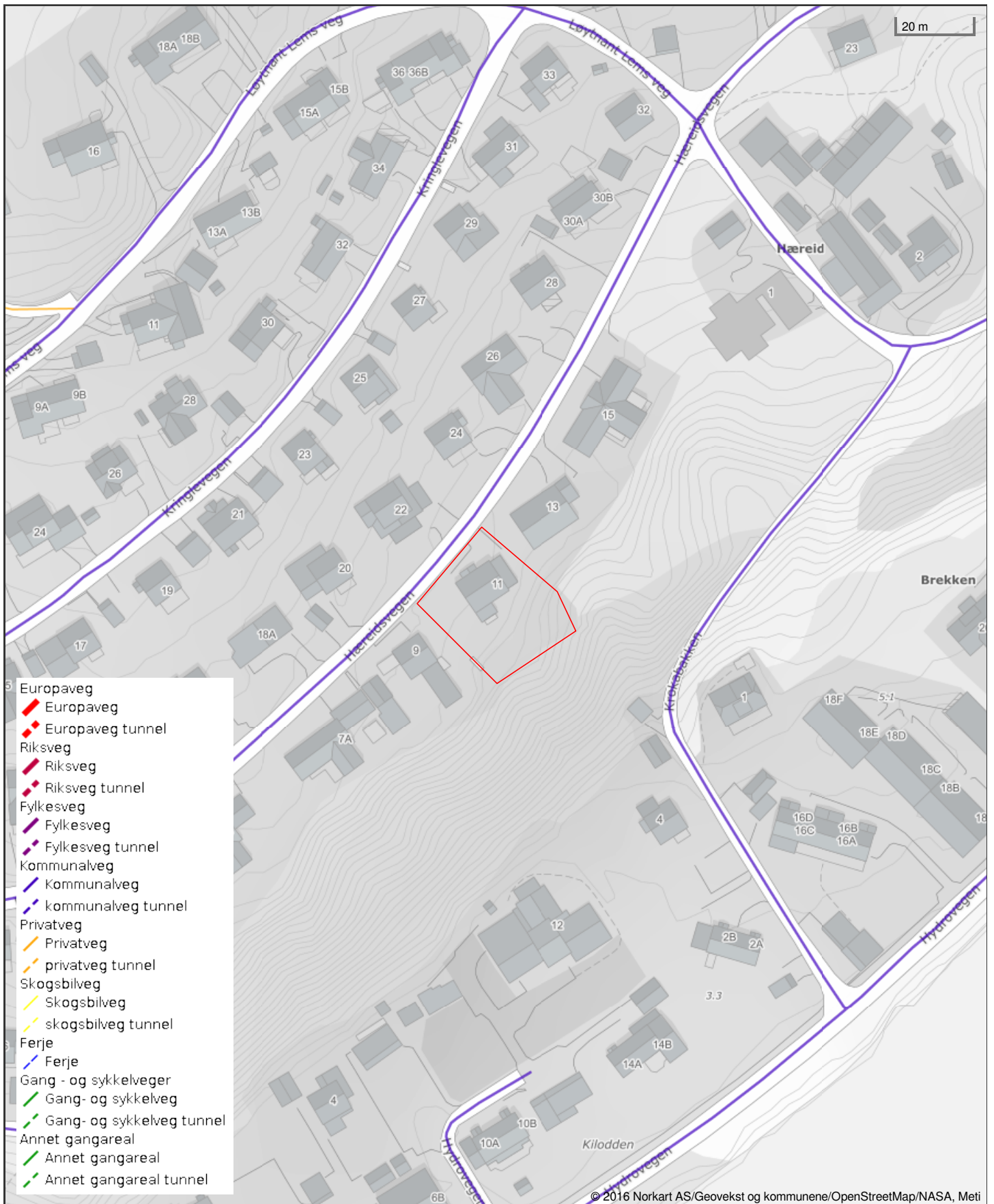
 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift bredde

Abc



# Vegstatuskart for eiendom 4643 - 27/46//



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.



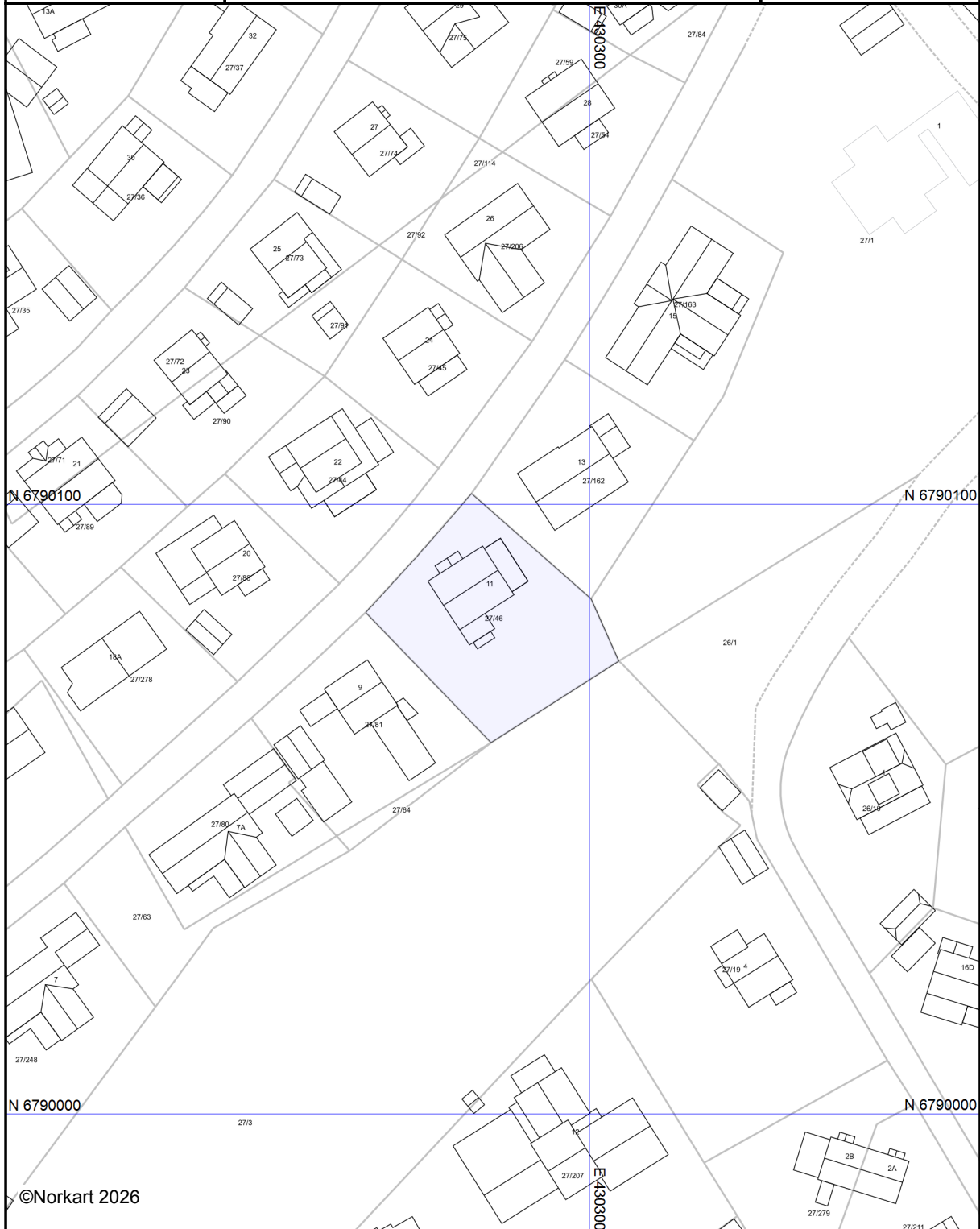
Årdal kommune

## Regulering Under Bakken

Eiendom: 27/46  
Adresse: Hæreidsvegen 11  
Utskriftsdato: 26.01.2026  
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

# AVTALE

MELLOM IVAR BERGE, ÅRDALSTANGEN,  
EIGAR AV GR.NR. 6/4 I ÅRDAL OG


RAYMOND OG ELIN STRAND, ÅRDALSTANGEN

ER DET INNGÅTT FYLGJANDE AVTALE :

UNDER FORUTSETNING AV AT RAYMOND OG ELIN STRAND KJØPER  
EIGEDOMEN "HETTA", GR.NR. 27/46, GJELDER FYLGJANDE :

1. GR.NR. 6/4 VED IVAR BERGE SKAL LEVERE ELEKTRISK STRAUM TIL "HETTA", GR.NR. 27/46 SÅ LENGE HAN YNSKJER DET OG HAR STRAUM TILGJENGELEG.  
IVAR BERGE KAN SEIE OPP AVTALEN MED 6 MÅNADERS VARSEL.
2. PRISEN PÅ STRAUM SKAL VERA SLIK AT DET EIGAREN AV "HETTA" BETALAR ÅRLEG TIL IVAR BERGE BLIR DET SAME SOM DET HAN ALTERNATIVT MÅTTE BETALT TIL ÅRDAL ENERGIVERK INKLUDERT EL. AVGIFT OG MVA.
3. MÅLAREN SKAL AVLESAST 1 TIL 4 GONGER PR.ÅR ETTER KVA SOM BLIR KREVD AV LINJEEIGAREN (ÅRDAL ENERGIVERK).  
ÅRDAL ENERGIVERK ELLER IVAR BERGE HAR ANLEDNING TIL Å KONTROLLERA MÅLAREN EIN GONG PR. ÅR.
4. BETALING FRÅ EIGAREN AV GR.NR. 27/46 SKAL FINNA STAD VED KVARTALSVISE (3) A-KONTO BETALINGAR OG EITT ÅRSOPPGJER.
5. VED OVERDRAGING AV GR. NR. 27/46 TIL NY EIGAR GJELD SAME AVTALE.

ÅRDALSTANGEN 26.06.1995

  
\_\_\_\_\_  
IVAR BERGE  
EIGAR AV GR.NR. 6/4

   
\_\_\_\_\_  
ELIN STRAND RAYMOND STRAND  
EIGARAR AV GR. NR. 27/46



## Årdal kommune

Org.nr.: 954 679 721

Telefon: 57 66 50 00

E-post: [postmottak@ardal.kommune.no](mailto:postmottak@ardal.kommune.no)

Utskriftsdato: 27.01.2026

## Meklaropplysningar

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN								

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarar:		

### Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.*



# Årdal kommune

**Adresse:** Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

**Telefon:** 57 66 50 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4643	<b>Gårdsnr.</b>	27	<b>Bruksnr.</b>	46	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	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.



# Årdal kommune

**Adresse:** Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

**Telefon:** 57 66 50 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4643	<b>Gårdsnr.</b>	27	<b>Bruksnr.</b>	46	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 494,24 kr
Eiendomsskatt	3 889,00 kr
Vann	5 026,56 kr
<b>Sum</b>	<b>13 409,80 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt - Bustad	0%	972400 prom	4.00	1/1	0 %	3 890,00 kr	0,00 kr
VATN FASTLEDD	15%	1 stk	1241.08	1/1	0 %	1 241,08 kr	0,00 kr
VATN FORBRUKSLEDD OVER 250 M2	15%	1 stk	3576.04	1/1	0 %	3 576,04 kr	0,00 kr
KLOAKK FASTLEDD	15%	1 stk	1112.28	1/1	0 %	1 112,28 kr	0,00 kr
KLOAKK FORBRUKSLEDD OVER 250 M2	15%	1 stk	3194.70	1/1	0 %	3 194,70 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>						<b>13 014,10 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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: 26.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Årdal kommune

Kommunenr.	4643	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	239391898	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300411	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hæreidsvegen 11, 6885 ÅRDALSTANGEN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
6	0	0	6	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpen peis		
Kjellerstue	Vedovn		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.05.2025	Tilsyn	16.05.2025	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Innekledd skorstein

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Ubrennbar plate på golv foran feieluka

*Informasjon for bruksenhetId 239391898*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.









# BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

**ADVOKAT SILJE FLUGEIM HEGGESTAD**

Postboks 25, 6851 Sogndal, e-post [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no), mobil 916 44 035

---

## TILBUDET ER BINDENE FOR BYDER I MINST 7 – SYV - UKER

---

### Fra

Navn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. 1 (mobil): \_\_\_\_\_

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

E-post: \_\_\_\_\_

---

### Salgsobjekt

Gnr 27 Bnr 46 i Årdal kommune knr 4643

Adresse: Hæreidsvegen 11 6885 Årdalstangen

**BUD** kr. \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

### Finansiering

Egenkapital kr. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

### Finansieringsinstitusjoner

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

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

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

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

---

## BUDET STÅR VED MAKT:

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

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

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

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

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

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

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

---

Budgivers underskrift:

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

Sign \_\_\_\_\_

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

**TILLEGG TIL**  
**SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA**  
**MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA**

**Adresse: Hæreidsvegen 11, 6885 Årdalstangen**  
**Gnr. 27 Bnr. 46 Årdal kommune 4643**

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

Kjøpesummen skal betalast til advokat Silje Flugheim Heggstad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LEGITIMASJON AV BODGJEVAR

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

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



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

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