

aktiv.

ILLUSTRASJON





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Inger-Lise Madsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 574 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 276
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1201250144

Lys og delikat leilighet med sentral beliggenhet. Vannboren varme i alle gulv. Balkong. Garasje!

Lys og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Fagernes sentrum! Her bor du med gangavstand til butikker, skoler, kino og helsesenter – og med oppvarmet parkeringskjeller kan bilen stå trygt hele året.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har vannbåren gulvvarme, peisovn med innsyn, balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Her er det åpen stue/kjøkkenløsning med kvalitetsinnredning fra Nordsjø Kjøkken og integrerte hvitevarer. To soverom, delikat bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Balkong med utsikt. Bod og biloppstillingsplass i kjeller.

Dette er en lun og lettstelt leilighet med høy standard – perfekt for alle som vil bo sentralt og komfortabelt!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Informasjon fra kommunen	67
Informasjon om el-anlegg	104
Bekreftelse på formuesverdi	105
Grunnbok og tinglyste dagbøker	106
Informasjon fra Sameiet	117
Energiattest	126
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om Skrautvålsvegen 14

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m² Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

BRA-e: 5 m² Bod i garasjeanlegg.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Balkong er definert som åpent areal/TBA.
- Bod tilhørende leilighet i garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Øvrige felles arealer er ikke målt opp av meg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

574 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og fin tomt med plener og asfaltert gangvei fra fram til inngangsparti. Støpt nedkjøring til parkeringskjeller og boder.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne.

Beliggenhet

Sentralt i Fagernes finner du Skrautvålsvegen 14, et fint leilighetsbygg med fire

leiligheter og romslig parkeringskjeller. Leilighetsbygget ligger åpent og lett tilgjengelig på en selveiet tomt med felles uteområde.

Med sin sentrale beliggenhet er det gangavstand til "alt" Fagernes har å tilby, som butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. Fra leiligheten er det heller ikke mer enn ca. 600–900 meter til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt til VLMS – Valdres lokalmedisinske senter – med et meget godt helsetilbud.

I sentrum av Fagernes finner man også Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleyballbane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pumptrack-bane, padeltennis og skøytebane om vinteren. Litt opp fra sentrum ligger Blåbærmyra idrettspark, som brukes flittig av Fagernes Idrettslag og Valdres Fotballklubb til friidrett og fotball.

Turmulighetene i og rundt Fagernes er mange. En fin kveldstur er å følge gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stien opp til den nye dagsturhytta på Kviteberg. Tar man turen videre opp til Valakampen, får man en fantastisk utsikt utover Fagernes og omegn. Det er alltid trivelig å rusle rundt på museet, og hva er vel bedre enn en tur ut på Strandefjorden en vakker sommerdag – om man har mulighet til det? Skulle man ønske en dag på fjellet, er leiligheten et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres.

Fra Fagernes kan man ferdes trygt på asfaltert gang- og sykkelvei langs Strandefjorden til Leira. Leira har blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, folkehøyskole m.m. Her finner man også Valdres vidaregåande skule og Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne, som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpne også om sommeren, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Fagernes er regionssenter i Valdres, og gjennom året arrangeres det flere festivaler her, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme-stemnet og ikke minst den kjente Norsk Rakfiskfestival – til stor glede for både fastboende og tilreisende.

Adkomst

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje i et leilighetsbygg med fire boenheter.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune.

Leiligheten ligger i 2. etasje i et korsdelt leilighetsbygg. Det er kjeller med felles garasjeanlegg, teknisk rom, boder og trapperom.

Fra garasjeanlegg er det adkomst til leiligheten via innvendig trapp ellers egen hovedinngang.

Bygget er oppført i nyere tid og med ferdigattest utstedt i 2018.

Det er bemerket noen mindre avvik i leiligheten, men utover dette fremstår den pent brukt.

Ved kontroll av boligmappen.no. er det kun registrert innlagt FDV fra ansvarlig elektriker. Det foreligger ikke noe øvrig FDV informasjon for leiligheten. Det foreligger ikke noe øvrig FDV informasjon for leiligheten. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene's egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Det bør også innhentes dokumentasjon for uavhengig kontroll for våtrom/lufttetthet, alternativt annen dokumentasjon/prosjektering avhengig av hvilke risikoklasse bygget er oppført med.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er kun enkelt vurdert med tilstandsgrad i rapporten der konstruksjon/kontrollpunkt var tilgjengelig for inspeksjon.

Det foreligger ikke felles vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Firemannsbolig

Byggeår: 2017

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein. Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger oppført bindingsverkskonstruksjon med fasade/kledning av liggende bordkledning.

Bygget har saltak av takstolkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon/loft har ikke inspeksjonsmulighet og det foreligger ikke noe dokumentasjon på den lukkede konstruksjonen.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har felles malt hovedytterdør, felles leddheisport til garasjeanlegg. Leiligheten har balkongdør i treramme med glassfelt og ytterdør til leilighet fra felles oppgang.

Ytterdør i leilighet er brann/lydklassifisert.

Balkong oppbygd i konstruksjonsvirke av bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater av mdf. Himling er kledd med malt panel av mdf.

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom leiligheter.

Leiligheten har elementpipe av lettklinkerblokker med tilkoblet vedovn og egen sotluke.

Felles garasjeanlegg: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Garasjeanlegg har mekanisk avtrekk.

Felles teknisk rom med strømskap, varmemfordelings anlegg og stoppekraner.

Bygget har malt tretrapp i felles trapperom mellom etasjer.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av formpresset materiale.

Verditakst

Kr 3 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.
Parkeringsplass og bod i garasjeanlegg.
Balkong.

Standard

Lys og delikat leilighet med fin beliggenhet i Fagernes sentrum. Her kan du la bilen stå i oppvarmet parkeringskjeller og bare gå til butikker, skoler og jobb. Leilighetsbygget har lett adkomst og ligger lyst og åpent til med utsikt utover deler av sentrum.

De fire leilighetene i bygget har felles inngang og trappegang med mørkt flislagt gulv og trapper med trinn i beiset eik. Leilighetene i hver etasje har også felles vindfang/gang, hvor varmen styres fra snr. 1 og snr. 3.

I denne hyggelige leiligheten, som ligger i 2. etasje, er det lun og god oppvarming med vannbåren varme i alle gulv, samt stilig peisovn med innsyn. Det er også montert balansert ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger.

Leiligheten er lys og luftig med mange vinduer og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Den har pen, innholdsrik kjøkkeninnredning fra Nordsjø Kjøkken med fronter av typen "Roma hvit". Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn, kombinert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og ventilator. Her er det godt med benkeplass og nedfelt oppvaskkum i stål. Kummen er rett foran vinduet, så her kan du nyte solen og utsikten mens du vasker opp.

Stua er lys og trivelig med flere store vinduer og utgang til en lun og koselig balkong. I stua er det god plass til sofagruppe, og synet av flammene i peisovnen gir hyggelig stemning på kalde vinterdager.

Badet er delikat og romslig med pent, flislagt gulv. Moderne baderomsinnredning med store, praktiske skuffer i underskap, heldekkende servantplate og speiloverskap. Dusjhjørne med mosaikkfliser på gulv og innfellbare dusjvegger i glass. Toalett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin.

I leiligheten er det to soverom, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet er litt mindre, godt egnet til barnerom, gjesterom eller kanskje kontor/hobbyrom om man skulle ønske det.

I den romslige entréen er det god garderobeplass, og det er praktisk skyvedør inn til bod/teknisk rom hvor styringsenheter og sentralstøvsuger er plassert.

Fra trappegangen er det adkomst til underetasjen med parkeringsanlegg og boder. Parkeringsanlegget er oppvarmet, og med hver leilighet følger det én biloppstillingsplass og én bod. I boden er det plass til sykler, ski, dekk o.l.

Nedkjøringen til parkeringskjelleren har innstøpt snøsmelteanlegg tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det er montert port med fjernkontroll/app-styring og kuldebrobryter. Underetasjen blir oppvarmet via varmevifte drevet av fjernvarmeanlegg. Gulvet er epoxybehandlet, noe som gir et fint, renslig gulv som er lett å vedlikeholde.

Det er montert felles røykvarsler-anlegg for bygget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Firemannsbolig

Utvendig

Dører,TG2

Bygningen har felles malt hovedytterdør, felles leddheisport til garasjeanlegg. Leiligheten har balkongdør i treramme med glassfelt og ytterdør til leilighet fra felles oppgang. Ytterdør i leilighet er brann/lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gummipakning mot terskel på balkongdør er løs.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Pakning må festes.

Andre utvendige forhold,TG2

Felles bygningsdeler er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom leiligheter. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 18 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken

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.

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,TG2

Krav i byggt teknisk forskrift -Tek 10. Skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³ . Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonløsning/tiltak.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon.

Pipe og ildsted,TG3

Leiligheten har elementpipe av lettklinkerblokker med tilkoblet vedovn og egen sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For å sikre tilstrekkelig avstand fra sotluke til brennbart materiale kan dette løses ved å montere en sotlukestein, alternativt sikre brennbart materiale med ubrennbar plate.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte sår / hakk i overflater på karmen. Skrue i hylleinnfestning har laget skade i

skyvedør.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Gulv utenfor dusjsone måles stedvis flatt og med noe motfall inn mot midten av gulvet. I dusjsone er gulv nedsenket og det er målt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Kostnadsestimat satt for utbedring av fug og løs flis, samt etablering av flomsikring ved dørterskel på min 15 mm membran høyde.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. Vegger har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tomteforhold

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av støpt betong og betongstein. Støttemurer er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Betongsteinmur mot vest har synlig retningsavvik. Støttemurer mangler forsvarlig sikring i form av rekkverk el. tilsvarende.

Tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Andre tiltak:
- Retningsavvik på mur mot vest bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og asfalt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er/ikke registrert XXXX faresoner i område mtp. ras- og skredfare. Terrengforhold er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Med leiligheten følger det en garasjeplass i underetasjen. Plass nr. 3.

Det er per i dag ikke mulighet for elbil-lading i sameiet. Ved hver parkeringsplass er det kun vanlig kontakt hvor strømmen går på hver enkelt leilighet.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Sameiet opplyser at det har Skadedyrersforsikring gjennom Norsk Hussoppforsikring

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannboren varme i alle rom.

Frittstående peisovn med glassdør.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 15.11.2019, avsluttet uten avvik.

Forventet årsforbruk 2086 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Formuesverdi primær

Kr 658 424

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 633 696

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 967,84. Forbruk pr. m3 kr. 77,28.

Avløp: Årlig abonnement kr. 680,80. Forbruk pr. m3 kr. 64,4.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.481,-.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må ny eier beregne kostnader til fyringsanlegget i leiligheten. Hver leilighet har egen måler for vannbåren varme. Forbruk avleses normalt av styreleder og faktureres individuelt per seksjon for to og to mnd.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Alle kostnader ved eiendommens drift, og som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Forsikring, vedlikehold, strøm og kommunale avgifter i fellesareal, brøyting o.l.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 400

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skrautvålvegen Fagernes

Organisasjonsnummer

920359434

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Skrautvålvegen , Fagernes og består av til sammen 4 boligseksjoner.

Eiendommen Gnr. 25 Bnr. 276 i Nord-Aurdal ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eierenes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask av fellesarealer utføres på omgang mellom beboerne, med egen vaktliste som settes opp. Snørydding og gressklipping skjer etter behov i fellesskap, mens området fra garasjen og opp ved siden av huset brøytes av ekstern aktør.

Framleie er tillatt ihht vedtekter. Styret underrettes om navn, tlf, mail, samt leietid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ann Kristin Djupdal

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 276, seksjonsnummer 3 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3451/25/276/3:

03.12.1997 - Dokumentnr: 4887 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:101

RETT TIL Å BYGGE HELT INN TIL GJERDET

Overført fra: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2022 - Dokumentnr: 484725 - Jordskifte

Sak 20-185948RFA-JVIN/JFAG

Vestre Innlandet Jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2025 - Dokumentnr: 1153997 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

05.05.2017 - Dokumentnr: 478272 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 688/2788

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Firemannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp. via private stikkledninger.

Målnummer: 17055381. Stand: 187. Dato:31.12.2024. Årsavlesning - Ekstern kilde.

Forbruk 2024: 23.

Målnummer: 57720498. Stand: 155. Dato: 31.12.2024. Årsavlesning - Ekstern kilde.

Forbruk 2024: 13.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.09.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 2023014
Navn: Kommunedelplan for Fagernes-Leira
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Id: 0542R036
Navn: FAGERNES SENTRUM
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.06.1988
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/99/0542R036.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetsområde for flom
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Det meste av eiendommen ligger i støysone gul (lavt støynivå støyintervall 55), litt i rødt (høyt støynivå - støyintervall 60)
- Tettsted
- Delfelt vannkraft Strondafjord, Faslefoss kraftverk

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 497 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 500 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,05 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

06.11.2025





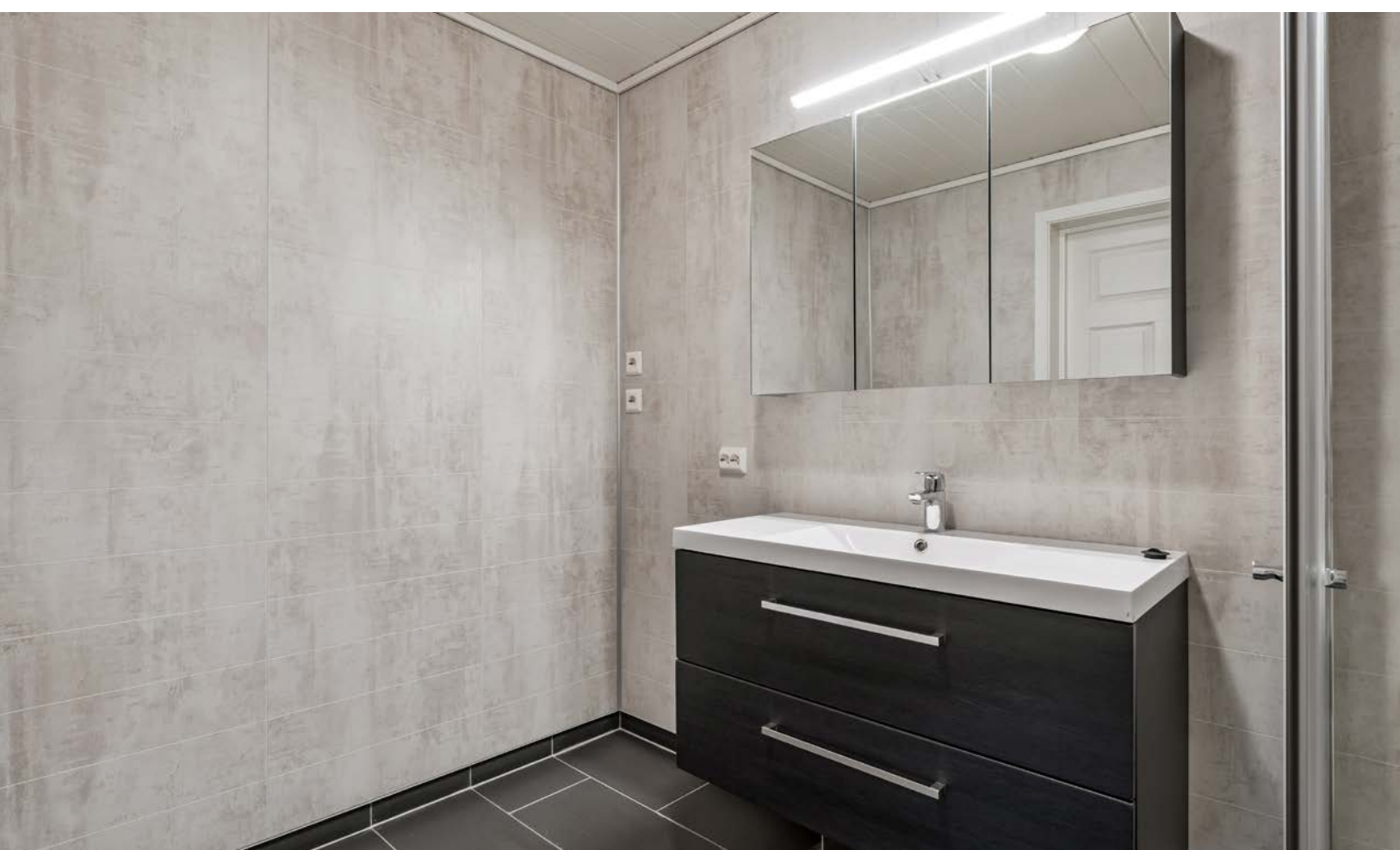
Velkommen inn!











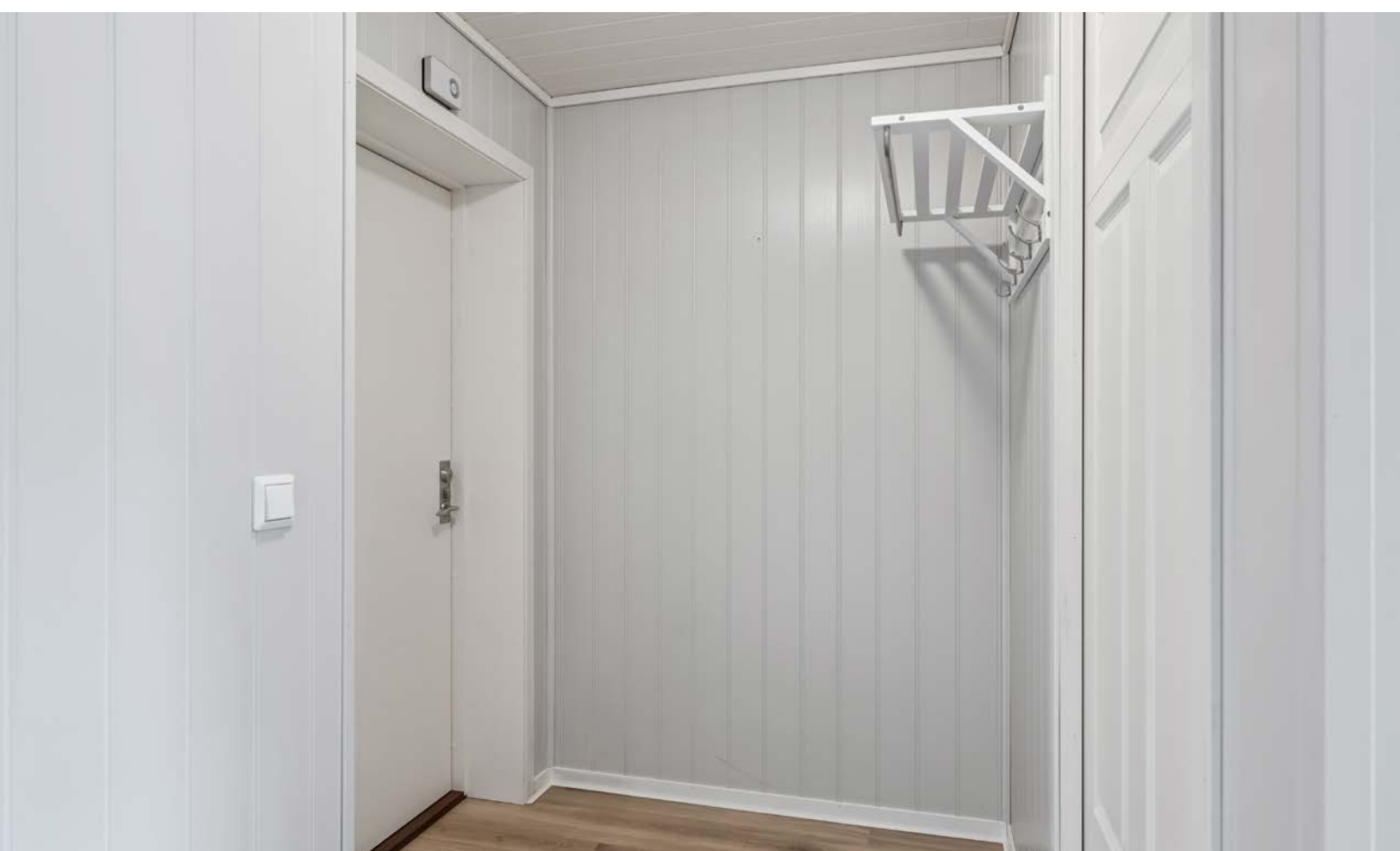


ILLUSTRASJON







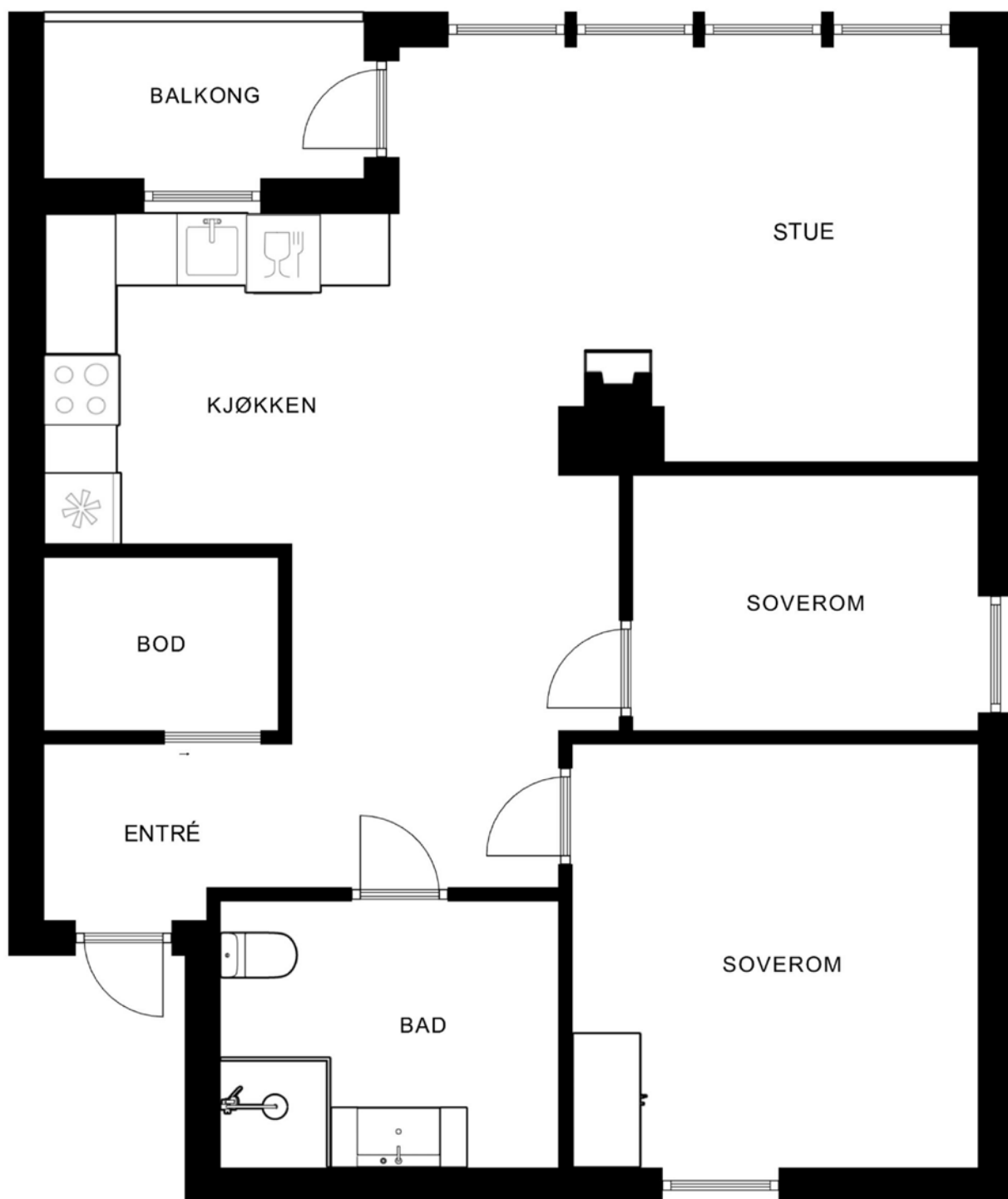








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Skrautvålsvegen 14, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 25, bnr. 276, snr. 3

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1357

Referansenummer: BM9132

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025391



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune.

Leiligheten ligger i 2. etasje i et korsdelt leilighetsbygg. Det er kjeller med felles garasjeanlegg, teknisk rom, boder og trapperom.

Fra garasjeanlegg er det adkomst til leiligheten via innvendig trapp ellers egen hovedinngang.

Bygget er oppført i nyere tid og med ferdigattest utstedt i 2018.

Det er bemerket noen mindre avvik i leiligheten, men utover dette fremstår den pent brukt.

Ved kontroll av boligmappen.no. er det kun registrert innlagt FDV fra ansvarlig elektriker. Det foreligger ikke noe øvrig FDV-informasjon for leiligheten. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Det bør også innhentes dokumentasjon for uavhengig kontroll for våtrom/lufttetthet, alternativ annen dokumentasjon/prosjektering avhengig av hvilke risikoklasse bygget er oppført med/i.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er kun enkelt vurdert med tilstandsgrad i rapporten der konstruksjon/kontrollpunkt var tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger ikke felles vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Firemannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein. Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger oppført bindingsverkskonstruksjon med fasade/kledning av liggende bordkledning.
Bygget har saltak av takstolkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon/loft har ikke inspeksjonsmulighet og det foreligger ikke noe dokumentasjon på den lukkede konstruksjonen.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har felles malt hovedytterdør, felles leddheisport til garasjeanlegg.
Leiligheten har balkongdør i treramme med glassfelt og ytterdør til leilighet fra felles oppgang.
Ytterdør i leilighet er brann/lydklassifisert.

Balkong oppbygd i konstruksjonsvirke av bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater av MDF. Himling er kledd med malt panel av MDF.
Etsjeskille er av trebjelkelag mellom leiligheter.

Leiligheten har elementpipe av lettklinkerblokker med tilkoblet vedovn og egen sotluke.

Felles garasjeanlegg: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Garasjeanlegg har mekanisk avtrekk.

Felles teknisk rom med strømskap, varmefordelings anlegg og stoppekraner.

Bygget har malt tretrapp i felles trapperom mellom etasjer. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av formpresset materiale.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.
Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Integrerte hvitevarer; stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, komfyrvakt og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Det er installert fjernvarme-anlegg som fordeles ut i vannbåren varme i leiligheter.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sentralstøvsuger med motorenhet i bod.
Leiligheten har vannbåren varme og med kursfordeling i skap. Skap i bod.
Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skap i bod. Spørsmål til eier er ikke besvart.
Felles røykvarsler-anlegg for bygget. Brannslukningsapparat ble ikke funnet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er registrert knotteplast og takvann ledes ned i stikkrenner.
Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og asfalt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 200 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

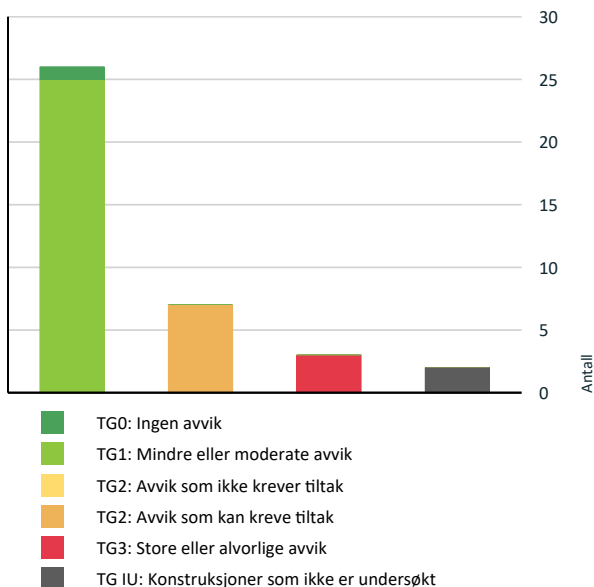
[Gå til side](#)

Firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

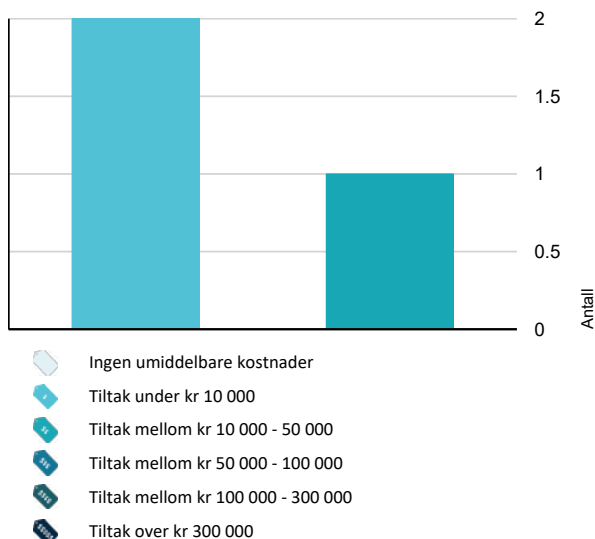
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av leilighet på eiendommen 25/276. seksjon 3. i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet i 2. etasje. Vestvendt - seksjon nr 3.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar og taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) 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.

Nedløp og beslag

Utvendig beslag er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål og er kun vurdert fra bakkeplanet.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og er kun vurdert fra bakkeplanet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Bygget har saltak av takstolkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon/loft har ikke inspeksjonsmulighet og det foreligger ikke noe dokumentasjon på den lukkede konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er besiktiget fra balkong og bakkenivå.

Dører

Bygningen har felles malt hovedytterdør, felles leddheisport til garasjeanlegg. Leiligheten har balkongdør i treramme med glassfelt og ytterdør til leilighet fra felles oppgang. Ytterdør i leilighet er brann/lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Gummipakning mot terskel på balkongdør er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Pakning må festet.



Løs pakning på balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppbygd i konstruksjonsvirke av bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm og høyde tilfredsstiller krav ved byggeår.

Utvendige trapper

Trapper er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Trappeoppgang til leiligheter i 2. etasje og ned til felles garasjeanlegg. Trapper bygget i treramme med rekkverk i trekonstruksjon, stående spiler og håndløper på vegg.

Andre utvendige forhold

Felles bygningsdeler er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater av mdf. Himling er kledd med malt panel av mdf. Takpanel ved pipe i stue har ufaglig montasje hvor skjøter ikke er fordelt i forband. Takpanel henger fast og avviket fremstår derfor kun estetisk uten behov for tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom leiligheter. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 18 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken

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.

! TG 2 Radon

Krav i byggtetnisk forskrift -Tek 10. Skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonløsning/tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon.

! TG 3 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe av lettklinkerblokker med tilkoblet vedovn og egen sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å sikre tilstrekkelig avstand fra sotluke til brennbar materiale kan dette løses ved å montere en sotlukestein, alternativt sikre brennbar materiale med ubrennbar plate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Felles garasjeanlegg er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Garasjeanlegg har mekanisk avtrekk. Felles teknisk rom med strømskap, varmfordelings anlegg og stoppekraner.

! TG 1 Innvendige trapper

Bygget har malt tretrapp i felles trapperom mellom etasjer.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår / hakk i overflater på karmen. Skrue i hylleinnfestning har laget skade i skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf panel.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Gulv utenfor dusjsone måles stedvis flatt og med noe motfall inn mot midten av gulvet. I dusjsone er gulv nedsenket og det er målt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat satt for utbedring av fug og løs flis, samt etablering av flomsikring ved dørterskel på min 15 mm membran høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forslag til tiltak med heving av membran ved dørterskel.



Løs flis

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. Vegger har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Usikker rørgjennomføring. Må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Vannlås sitter ikke riktig i sluk



Membran/slukmansjett under klemring er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone til dusj og servant står mot yttervegg/fellesareal.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer; stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er registrert en liten glippe i skjøt på benkeplate som bør fylles med egnet tettemiddel slik at trefylling i laminat ikke sveller.



Liten glippe i skjøt på benkeplate bør fylles/tettes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Filter i anlegget er kontrollert og fremstår nylig skiftet. Vær obs på årlig skifte av filter. Alt. filter-avtale til slike anlegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme-anlegg som fordeles ut i vannbåren varme i leiligheter. Varmeanlegg er vurdert å være en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Vurdert å være en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med motorenhet i bod.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme og med kursfordeling i skap. Skap i bod.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skap i bod. Spørsmål til eier er ikke besvart grunnet salg ved fullmakt. Ved kontroll av boligmappen.no, har ansvarlig elektriker lagt inn FDV dokumentasjon på anlegget og fellesareal.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles røykvarsler-anlegg for bygget. Brannslukningsapparat i bod.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert knotteplast og takvann ledes ned i stikkrenner.
Fuktsikring og drenering er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur/fundament er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

! TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av støpt betong og betongstein. Støttemurer er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

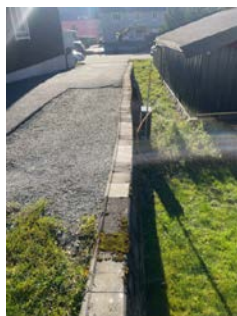
Betongsteinmur mot vest har synlig retningsavvik. Støttemurer mangler forsvarlig sikring i form av rekkverk el. tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

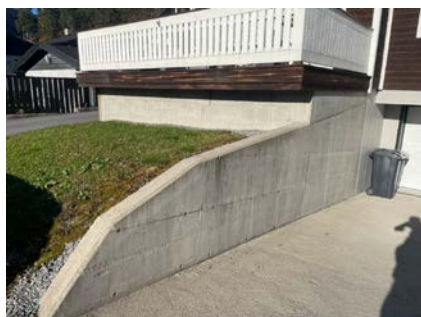
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Andre tiltak:

Retningsavvik på mur mot vest bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig retningsavvik og det mangler rekkverk el. annen sikring.



Støttemurer mot nedkjøring til garasje mangler rekkverk el. annen sikring

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og asfalt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er/ikke registrert XXXX faresoner i område mtp. ras- og skredfare. Terrengforhold er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/69 m²

Firemannsbolig: Gang, 2 Bod, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 4 200 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanevegen 12B ,2900 FAGERNES 59 m ² 1955 2 sov	27-10-2024	3 300 000	3 235 000		3 235 000	54 831
2 Garlivegen 4B ,2900 FAGERNES 52 m ² 1990 1 sov	21-11-2023	1 790 000	1 950 000	15 659	1 965 659	37 801
3 Gamlevegen 33 C ,2900 FAGERNES 73 m ² 2011 2 sov	22-09-2021	2 700 000	2 700 000		2 700 000	36 986
4 Tyinvegen 26 ,2900 FAGERNES 109 m ² 1965 3 sov	04-09-2023	3 800 000	3 800 000		3 800 000	34 862
5 Garlivegen 4B ,2900 FAGERNES 51 m ² 1990 1 sov	19-06-2025	1 890 000	1 740 000	5 449	1 745 449	32 933
6 Bygdinvegen 1B ,2900 FAGERNES 69 m ² 2020 2 sov	12-10-2021	2 250 000	2 150 000		2 150 000	31 159
7 Jernbanevegen 8 D ,2900 FAGERNES 140 m ² 1930 5 sov	01-05-2023		3 583 000		3 583 000	25 593

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	10 000
Gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert pr. enhet)	Kr.	15 000
Felleskostnader (inkluderer bl.a. forsikring, vedlikehold, brøyting, etc).	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	3 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 200 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

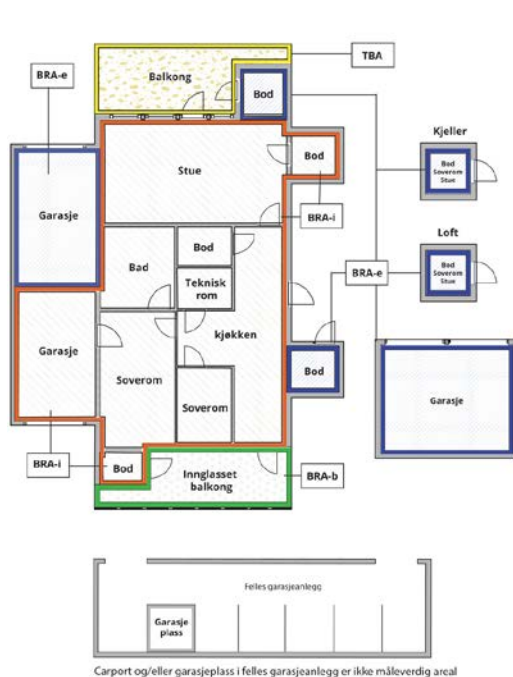
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	5		74	4
SUM	69	5			4
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod i garasje	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Balkong er definert som åpent areal/TBA.
- Bod tilhørende leilighet i garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Øvrige felles arealer er ikke målt opp av meg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	276		3	574 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). IKKE	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 14

Hjemmelshaver

Madsen Inger-Lise 1/1 Skrautvålsvegen 14, 2900
FAGERNES

Kommentar

Tomtearealet gjelder for hele eiendommen 25/276. Andel formue og gjeld er ikke opplyst og bør opplyses.

Eierandel
688 / 2788

Forretningsfører
Styreleder: Lars Håvelsrud

Organisasjonsnr
920359434

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune. Boligen ligger med gangavstand til alle fasiliteter som kjøpesenter, offentlig transport og barnehage/skoler.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg og med parkering i felles garasjeanlegg.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. I nyere kommunedelplan ligger eiendommen i et område avsatt til boligformål, men med henvisning til egen reguleringsplan. Se 'Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum rev. 14.3.1988.'

Om tomten

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med asfaltert felles adkomst og plen rundt bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Det er ikke andre kjente forhold enn det som er opplyst av rekvirent eller beskrevet i rapporten. Ved overtakelse gjelder vedtekter for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler	01.10.2025	Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et salg gjennom fullmakt.	Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	30.09.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	09.06.2016		Gjennomgått	8	Nei
Årsberetning/regnskap	31.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter		ikke datert.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger via megler	29.10.2025		Gjennomgått	37	Nei
Infoland.no	30.10.2025	Matrikelopplysninger hele eiendommen.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	30.10.2025	
3	30.10.2025	
4	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/BM9132>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250144	
Selger 1 navn	
Grete Øverseth Ree	
Gateadresse	
Skrautvålsvegen 14	
Poststed	Postnr
FAGERNES	2900
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Lise Madsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201250144

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Øverseth Ree	b74ca27a09f18942ce1337 995dc52faf92a0d179	01.10.2025 08:25:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 276, Seksjonsnr 3	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	110 Fagernes sentrum
Veiadresse:	Skrautvålsvegen 14, gatenr 1005	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
(fra bruksenhet)	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100106 Tingnes
Oppdatert:	22.11.2019	Tettsted:	1711 Fagernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.05.2017	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	688/2 788
Arealkilde:				Areal felles tomt:	574,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	131039	Madsen Inger-Lise	1/1	Bosatt i Norge
		Skrautvålsvegen 14, 2900 Fagernes		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/276/0/1	0,0
			Mottaker	3451/25/276/0/2	0,0
			Mottaker	3451/25/276/0/3	0,0
			Mottaker	3451/25/276/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.04.2017	Etablert/Endret	3451/25/276	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2017	Etablert/Endret	3451/25/276/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/276/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/276/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/276/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skrautvålsvegen 14	H0202	Bolig	70,6	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	183,9	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	324,0	Igangset.till.:	26.01.2017
Energikilde:	Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	08.03.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	324,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300605903			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	2		162,0		162,0		175,0		175,0
H02	2		162,0		162,0		175,0		175,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 574,00m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 374,11	512 560,03	25,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 761 369,09	512 584,66	21,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
3	6 761 347,78	512 579,46	25,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
4	6 761 350,93	512 554,44	18,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
5	6 761 368,58	512 558,72	5,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	276	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Skrautvålsvegen 14, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 573 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 574 m ² KPHensynsonenavn 910_036 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023014
Navn	Kommunedelplan for Fagernes-Leira
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R036
Navn	FAGERNES SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/99/0542R036.pdf
Delarealer	Delareal 574 m² Formål Forretning

Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum

Revidert 14.03.88.

- §1 Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.
- §2 Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder, § 25.1
 - boliger
 - forretninger
 - industri
 - offentlige bygg
 - landbruksområder, § 25.2
 - offentlige trafikkområder, § 25.3
 - fareområder, § 25.5
 - spesialområder, § 25.6
 - fellesområder, § 25.7
- §3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.
- §4 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

FELLESBESTEMMELSER.

- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el.- og telenett, bygging av hus, garasjer osv, skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner kan kreves innpasset i bygninger. De må plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.
- §7 Før behandling av enkeltsøknader om byggetillatelse, kan det forlanges utarbeidet illustrasjonsplan for kvartalet eller gatepartiet.

Planen skal bl.a. vise:

- planlagt og eksisterende bebyggelse
- adkomst og tomtegrenser
- felles gårdsrom, parkering og garasjer
- eksisterende og framtidig vegetasjon
- eksisterende og framtidig terreng
- byggegrenser
- etasjetall
- møneretning
- endelig avgrensning mellom felles trafikkareal og byggesoner
- dersom bygningsrådet forlanger det, skal det vises fasadetegning med nabobygninger. Farge skal angis på fasadetegningen.

- §8 Bygningsrådet skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal/gateparti får en enhetlig og harmonisk utførelse. Takformen skal tilpasses omliggende bygningsmiljø.
- §9 Bygningenes etasjeantall er max. 3, med gesimshøyde 6 m regnet fra gatenivå.
Fagerlundkvartalet (E 15) tillates utbygd med max. 5 etasjer. Gesimshøyde bør ikke overstige 4 etasjer regnet fra gatenivå.
- Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- §10 Tillatt tomteutnyttelse: tillatt $\frac{\text{bruksareal} \times 100\%}{\text{tomtens areal}}$ (kap. 22.2 i byggeforskriftene) er angitt på plankartet. For sentrumskvartalene E12, E13, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21 og E22 regnes hele kvartalet som en tomt, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.3.
- §11 Bebyggelsen skal skje innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist mot fortau er de sammenfallende med formålsgrensen, for øvrig gjelder veglovens avstandsbestemmelser.
- §12 Ubebygd areal innen byggeområdet skal gis parkmessig behandling. Dette skal gjennomføres uten unødig opphold.
- §13 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- §15 Innhegning og gjerder tillates ikke innenfor planområdet. Unntak er innhegning som er nødvendig for sikkerheten, og avgrensing av boligtomt.
- §16 Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulempe eller være sjenerende for den øvrige virksomhet i området.
- §17 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med kommunene parkeringsnormer.
- BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B 11.
- §18 I områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- §19 Tillatt tomteutnyttelse er 25%. For B8 og B11 er tillatt tomteutnyttelse 50%.
- §20 For tomter med mulighet for to eller flere hus, kan

byggningsrådet kreve en tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, E1 - E22.

- §21 Bygningene skal ha forretning-/kontorvirksomhet i 1. og 2. etasje, med unntak av Fagerlundkvartalet. (E15). Øverste etasje inkludert loft skal fortrinnsvis nyttes til boliger.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI, I1 - I2.

- §22 I området skal oppføres bygninger for lett industri/lager og eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Byggningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG, O1 - O4

- §23 Område O1 skal nyttes til daghjem.
- §24 Område O2 skal nyttes til brannstasjon.
- §25 Område O3 skal nyttes til skyss-stasjon.
- §26 Område O4 skal nyttes av Televerket.

LANDBRUKSOMRÅDER, J/S.

- §27 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

TRAFIKKOMRÅDER.

- §28 I planen er vist følgende offentlige trafikkareal:
- kjøreveger
 - gågate/fortau/gang- og sykkelveg
 - annet trafikkareal (restareal)
 - parkering
 - NSB
- §29 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Tillatte avkjørsler til E-68 og Rv 51 er vist i planen. Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisiktsområdene kan forlanges fjernet. Terrenget innen frisiktsområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane.
- §30 For riks- og fylkesveger som i planen er vist omlagt, gjelder veglovens bestemmelser og byggeavstand inntil den planlagte omlegging er gjennomført.

FRIOMRÅDE, F1 - F8.

§31 Friområdene skal nyttes til park.
Bygningsrådet kan pålegge opparbeiding.

FAREOMRÅDE

§32 Høgspentledninger er avmerket på plankartet.

SPESIALOMRÅDER

§34 Før bygningsrådet tar endelig standpunkt i bygge- og ombyggingssaker, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator eller annen ansvarlig antikvarisk myndighet.

FRILUFTSOMRÅDER

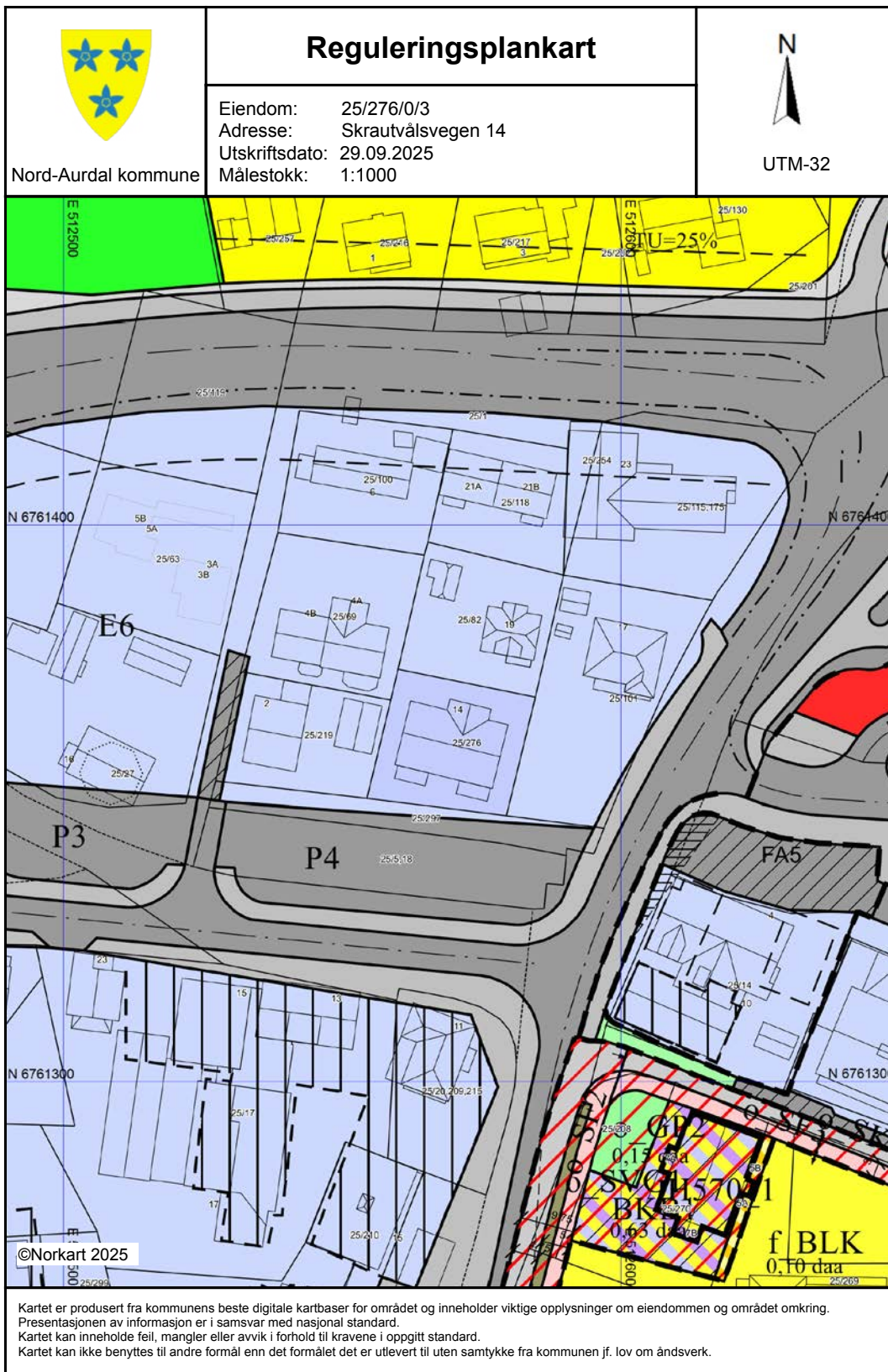
§35 I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

FELLES OMRÅDER

§36 Felles trafikkområder for bilkjøring i sentrumskvartalene skal nyttes til varetransport, parkering etc. Endelig avgrensning mellom fellesareal og byggesoner avgjøres i illustrasjonsplan.

§37 Felles trafikkområde for gangtrafikk kan i tillegg nyttes til utendørs salgsvirksomhet for kvartalet.
Lettere konstruksjoner kan tillates satt opp i fellesområdet. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

§38 Fellesområdene i ett kvartal er felles for alle eiendommene i kvartalet.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning/kontor
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



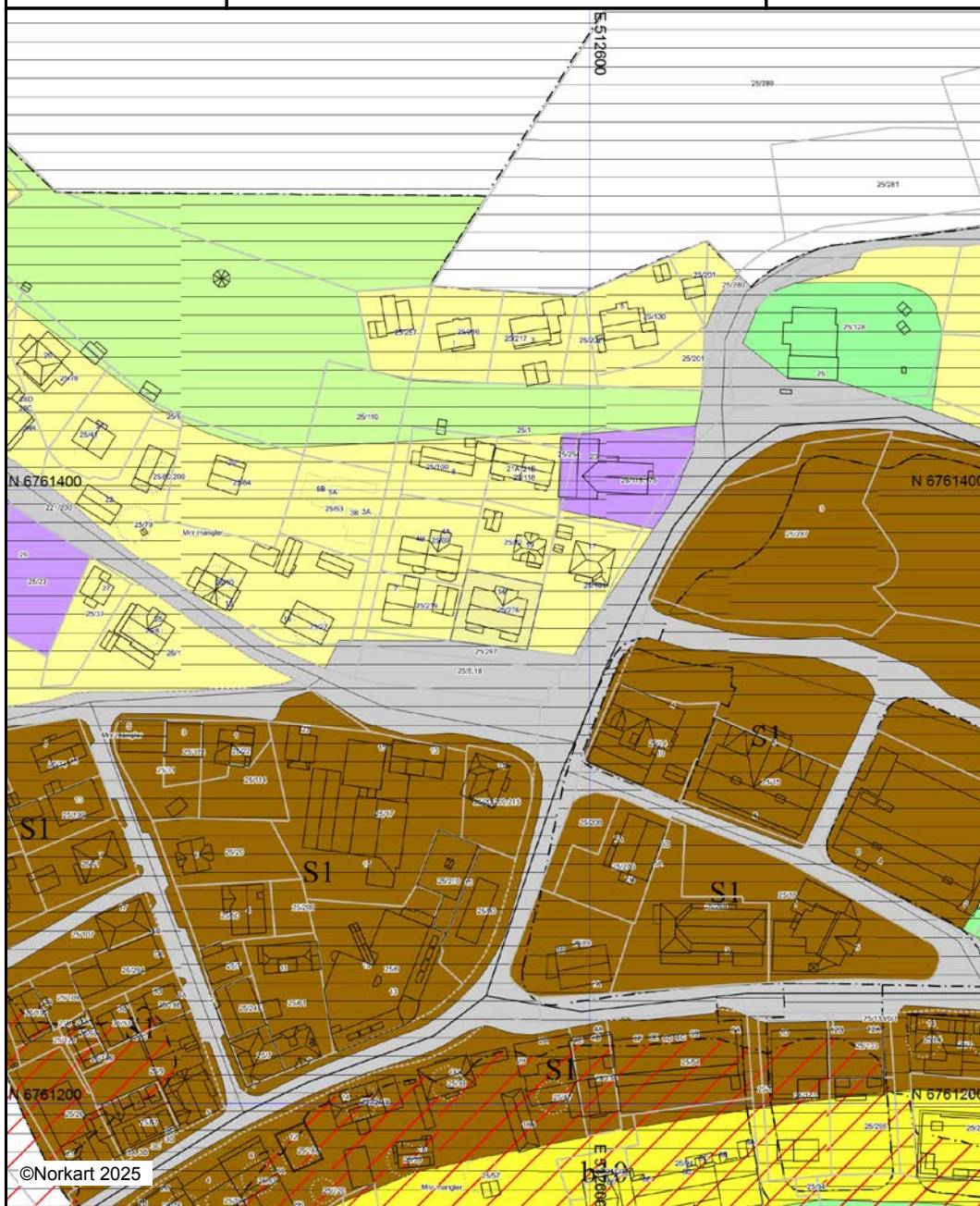
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/276/0/3
Adresse: Skrautvålsvegen 14
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare

Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense

-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde

-  Grense for arealformål

-  Fjernveg - nåværende

-  Hovedveg - nåværende

-  Hovedveg tunnel - framtidig

-  Samleveg - nåværende

-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 25/276		
Utskriftsdato	29.09.2025	Antall datasett	99

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

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

13 Berørte datasett

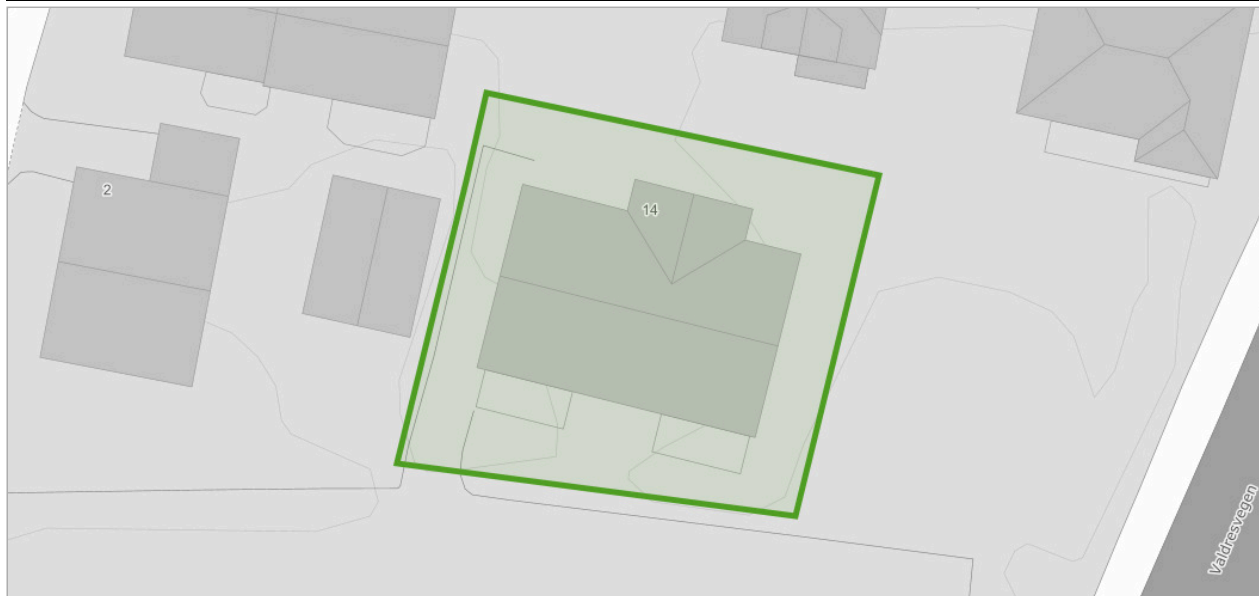
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybde data
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrifft beitehage
- ❷ Reindrifft flyttlei
- ❷ Reindrifft høst/vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft oppsamlingsområde
- ❷ Reindrifft reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrifft reindrifftsanlegg
- ❷ Reindrifft reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrifft vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrbær jord
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og puk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrifft ekspropriasjon reinkonsentrasjonsområde
- ❷ Reindrifft høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft konvensjonsområde reinkonsentrasjonsområde
- ❷ Reindrifft Reinavtaleområde
- ❷ Reindrifft reinbeiteområde
- ❷ Reindrifft reinkonsentrasjonsområde
- ❷ Reindrifft siidaområde
- ❷ Reindrifft trekklei
- ❷ Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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 klart

Tegnforklaring

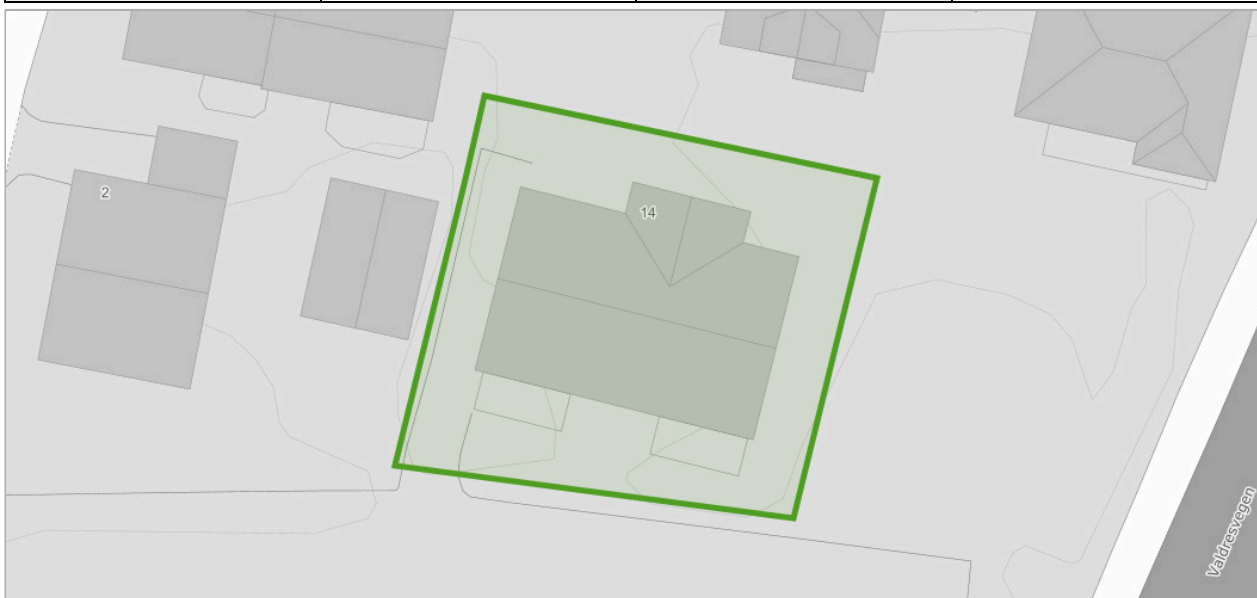
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf)

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

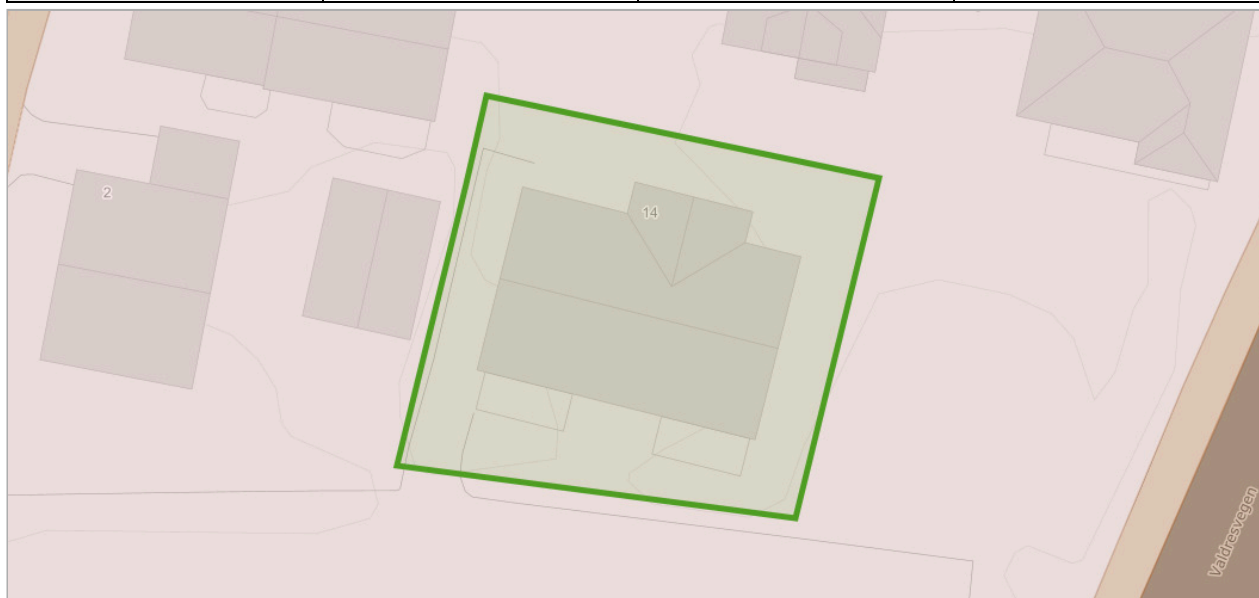


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	32017	300605903	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

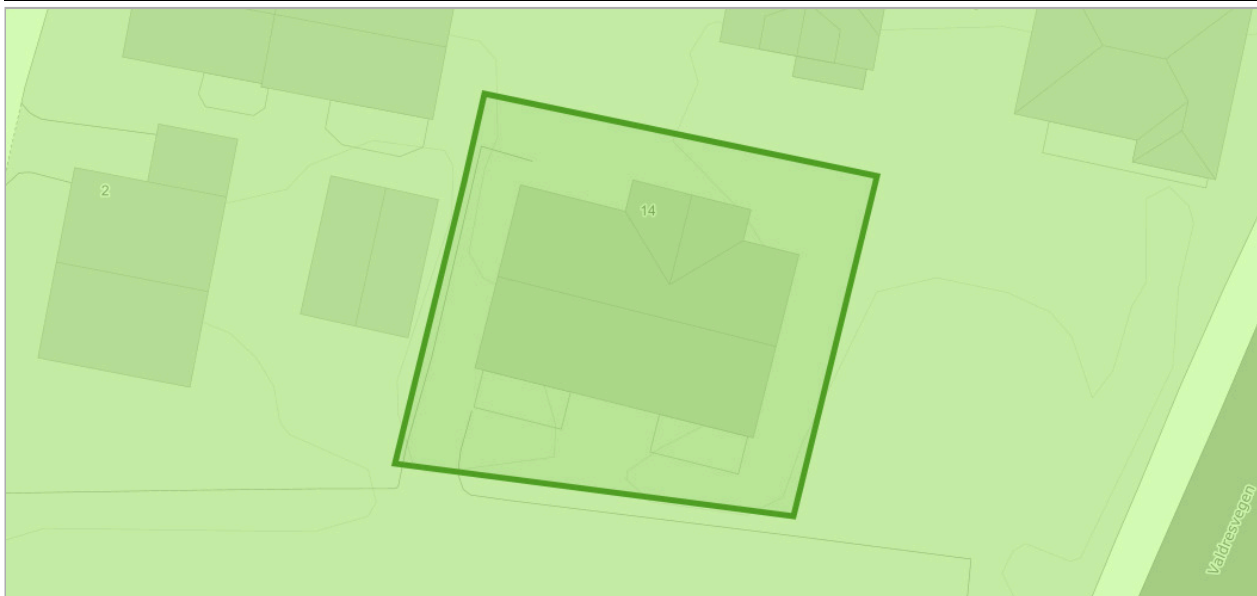
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

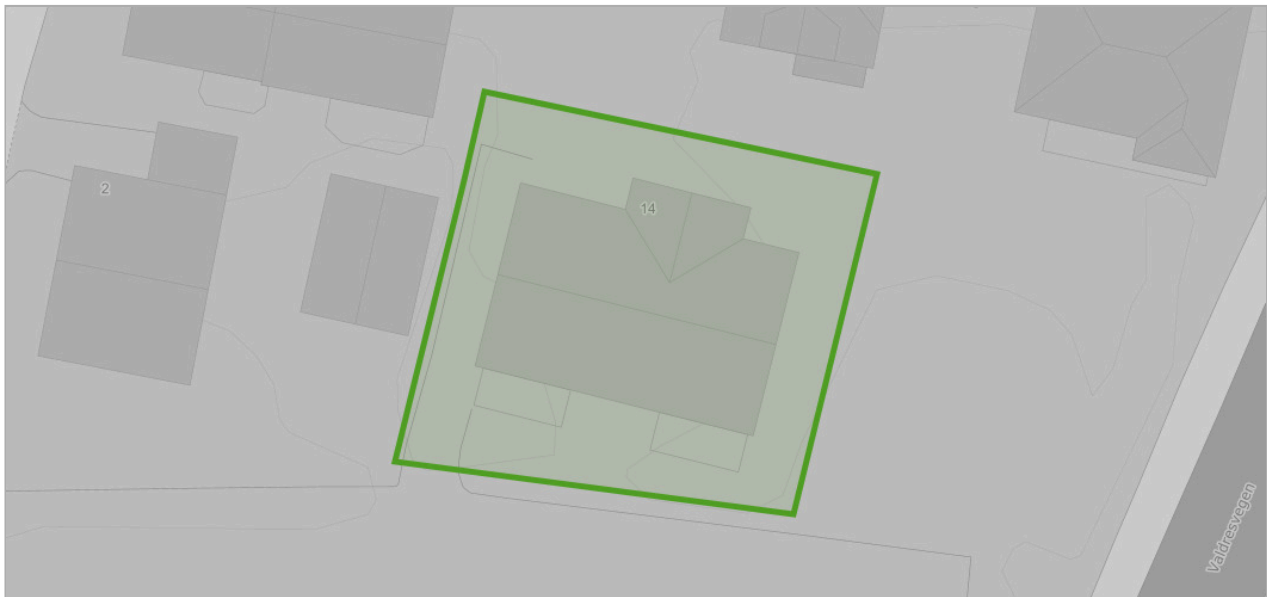
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.09.2025
-------	----------------	---------	------------



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

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

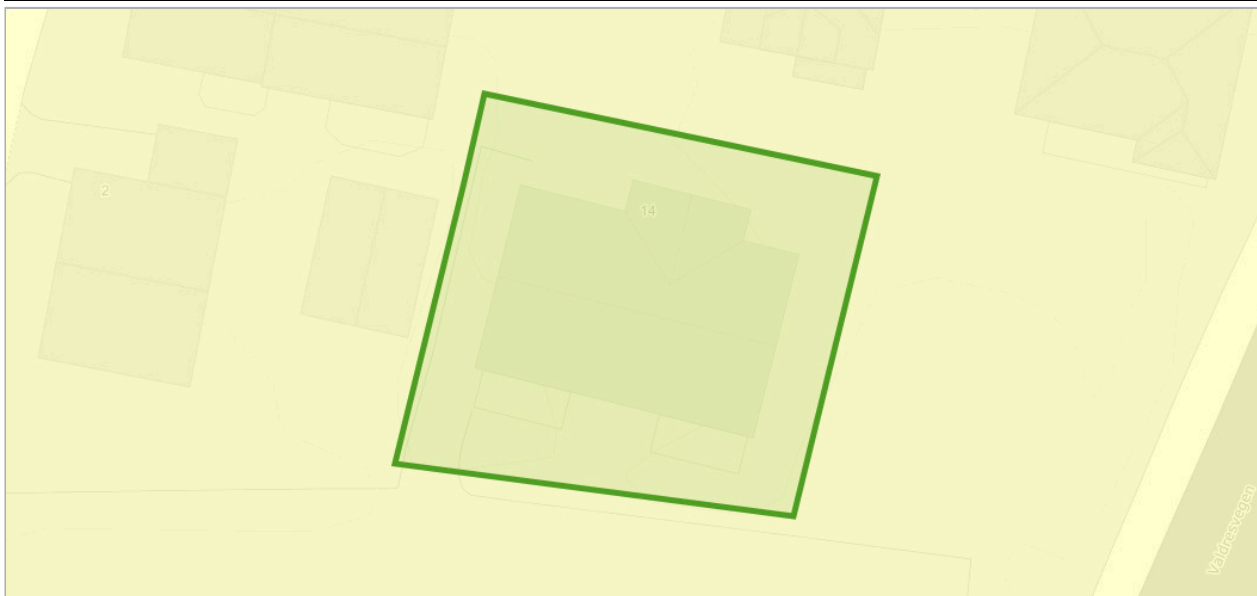


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

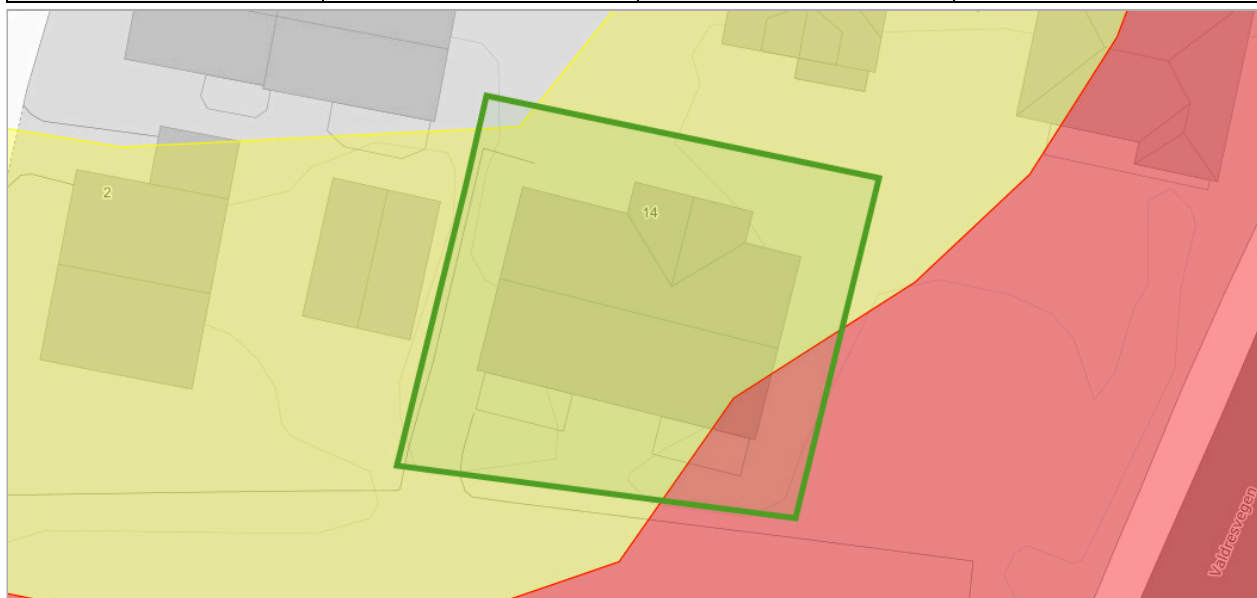
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	28.09.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

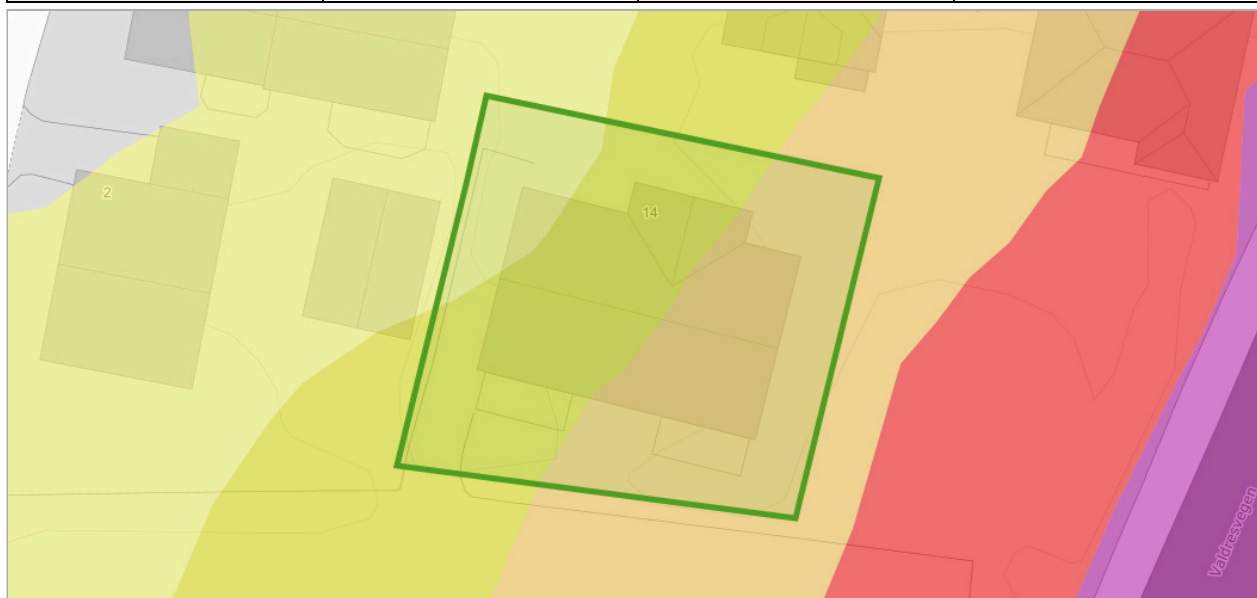
 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

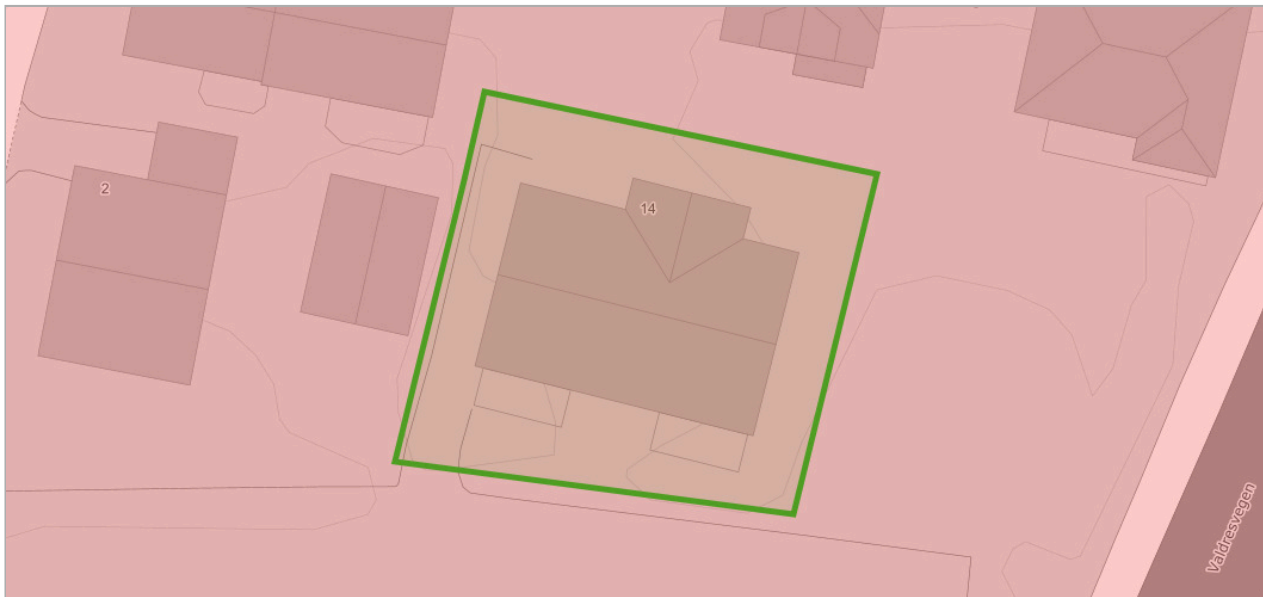
Strategisk støykartlegging	
70	
65	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
55
60
50

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	Ferdigattest JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 21-10
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) CK Nor Bygg A/S Pb 8 2910 Aurdal	Tiltakshaver (navn, adresse) Valdres Hytte og Byggservice A/S Kyrkjevegen 26 2890 Etnedal
---	--

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse Skrautvålsvegen 14	Gnr. 25	Bnr. 276	Festenr.	Saksjonsnr. 1, 2 og 3 og 4
---------------------------------------	------------	-------------	----------	-------------------------------------

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn Leilighetsbygg med 4 leiligheter			
Vedtak fattet av Planutvalget		Vedtak dato 26.01.2017	Saksnr. 003/17
Dato sluttkontroll 08.03.18	Kontrollansvarlig Chris Cabral		

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

Diverse utomhus arbeider gjenstår.
Inn måling av utvendig VA ledninger.

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 08.03.18	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	276	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Skrautvålsvegen 14, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 516,52 kr
Eiendomsskatt	2 480,40 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	3 920,00 kr
Sum	11 770,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	620200 Prom	4.00	1/1	0 %	2 481,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr
Standard boligrenovasjon	25%	-1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	-4 046,25 kr
Forskudd vannavgift	15%	0 m ³	77.28	1/1	0 %	0,00 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	0 m ³	64.40	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	83,39 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	276	Festenr.		Seksjonsnr.	3
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	276	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Skrautvålsvegen 14, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17055381	187	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	23
57720498	155	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	13

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

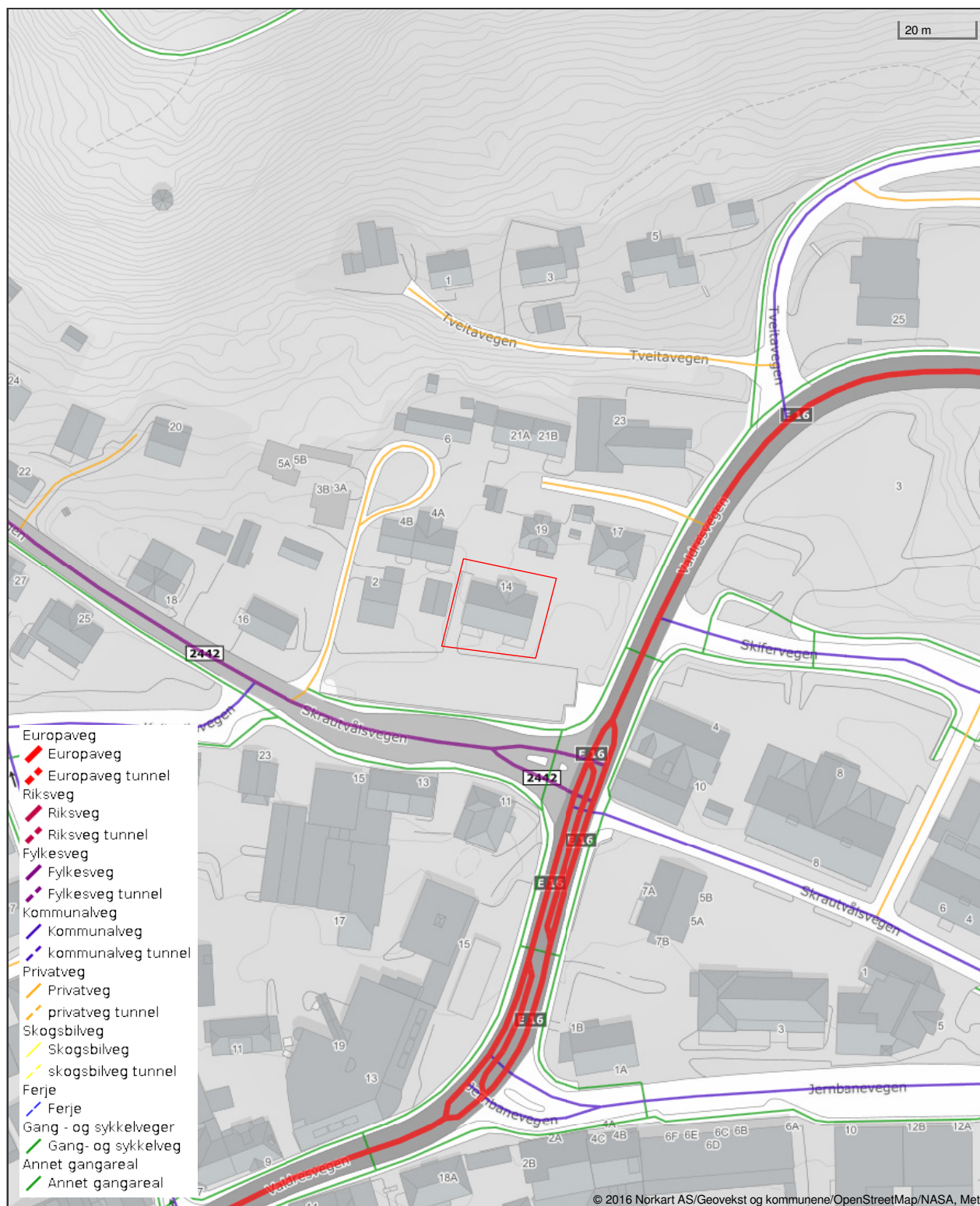
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

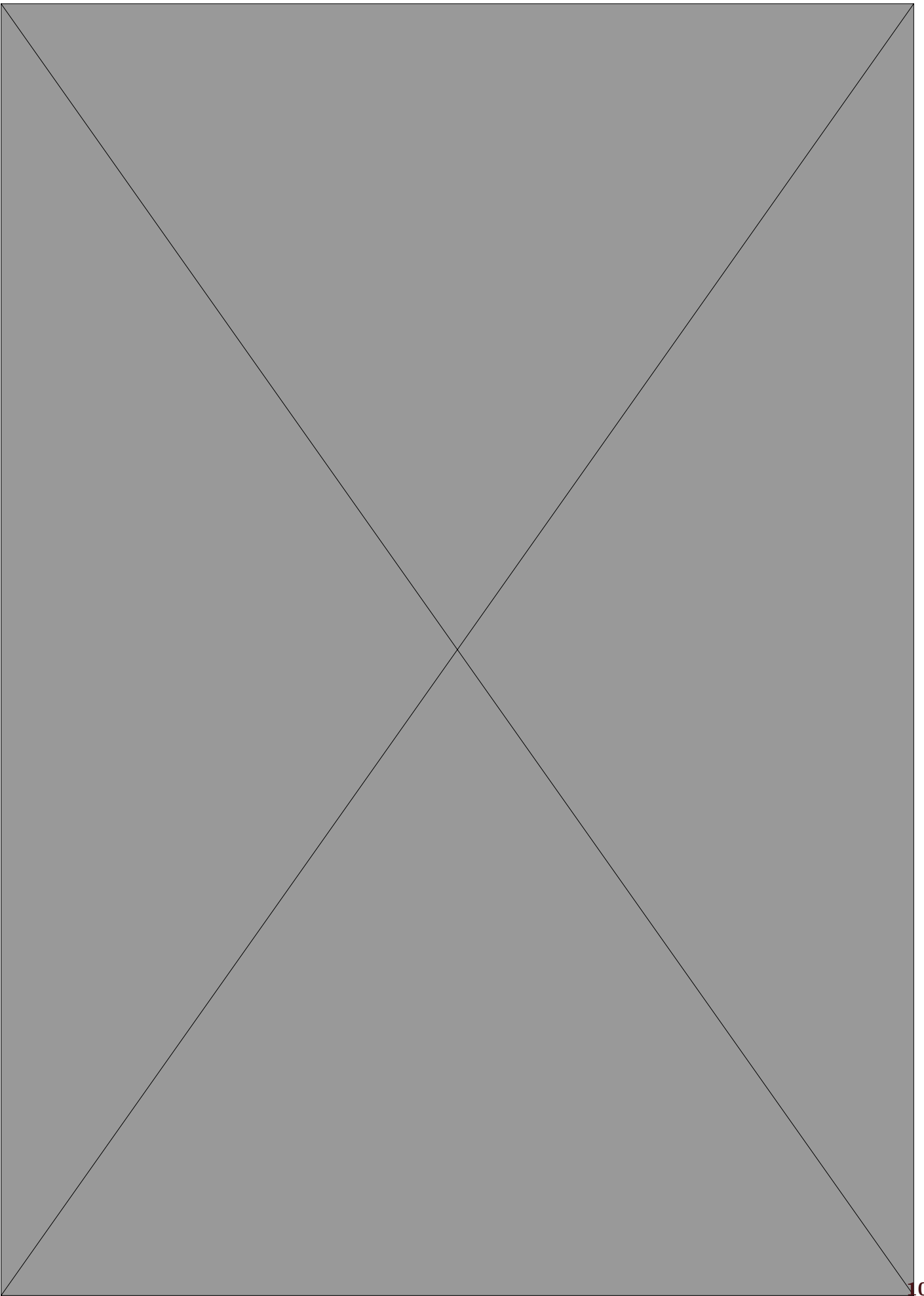
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 25/276//



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.



Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Sendt: onsdag 1. oktober 2025 10:01

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250144 Skrautvålsvegen 14 –
gnr. 25, bnr. 276, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn var 15.11.2019, avsluttet uten avvik.

Forventet årsforbruk 2086 kWh.

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:





Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 25 Bnr 276 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Skrautvålsvegen 14, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 658 424
Som sekundærbolig:	kr 2 633 696

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 276, Seksjonsnummer 3 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

29.09.2025 kl. 14.41

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

29.09.2025 kl. 14.39

Adresse(r) :

Gateadresse: **Skrautvålsvegen 14**

Gatenr: **1005**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/671696-1/200 19.04.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 2 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

MADSEN INGER-LISE

FØDT: 13.10.1939

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1153997-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1997/4887-1/21 03.12.1997

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 101

RETT TIL Å BYGGE HELT INN TIL GJERDET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276

2022/484725-1/200 05.05.2022
21:00

JORDSKIFTE

Sak 20-185948RFA-JVIN/JFAG

Vestre Innlandet Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1153997-1/200 29.09.2025 **PANTEDOKUMENT**
10:34

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.09.2025 14:41 - Sist oppdatert 29.09.2025 14:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Beløp: NOK 4 080 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1153997-2/200 29.09.2025 10:34 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/478272-1/200 05.05.2017 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 688/2788

2020/1536758-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 25 BNR: 276 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602157819
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 961381908 Navn NORD-AURDAL KOMMUNE Adresse Postboks 143, 2901 FAGERNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913786866 Navn VALDRES HYTTE OG BYGGSERVICE AS Bruksenhet Adresse Espelbygde 430, 2890 ETNEDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0542 Gnr 25 Bnr 276

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0542	25	276	0	1	706 / 2788	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	276	0	2	706 / 2788	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	276	0	3	688 / 2788	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	276	0	4	688 / 2788	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til: Org.nr 961381908 NORD-AURDAL KOMMUNE Postboks 143 2901 FAGERNES	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om resekksjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0542	Nord-Aurdal	25	276		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
913 786 866	Valdres Hytte og Byggservice AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)
1	B	706	13	11				21				31			
2	B	706	13	12				22				32			
3	B	688	13	13				23				33			
4	B	688	13	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 2788				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				2788				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

NORD-AURDAL KOMMUNE	
Artsaksnr.	Dokument
3549-1	17764
23 MAR 2017	
Arkivkode P	L36
Arkivkode S	
Avtl.	EA2
Kassasjonsnr.	Saksbeht. heien
	Gradering

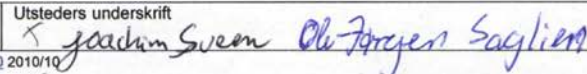
Dato	Utsteders underskrift
16.03.17	<i>Joachim Green</i>
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10	<i>Olav-Jørgen Sagliem</i>

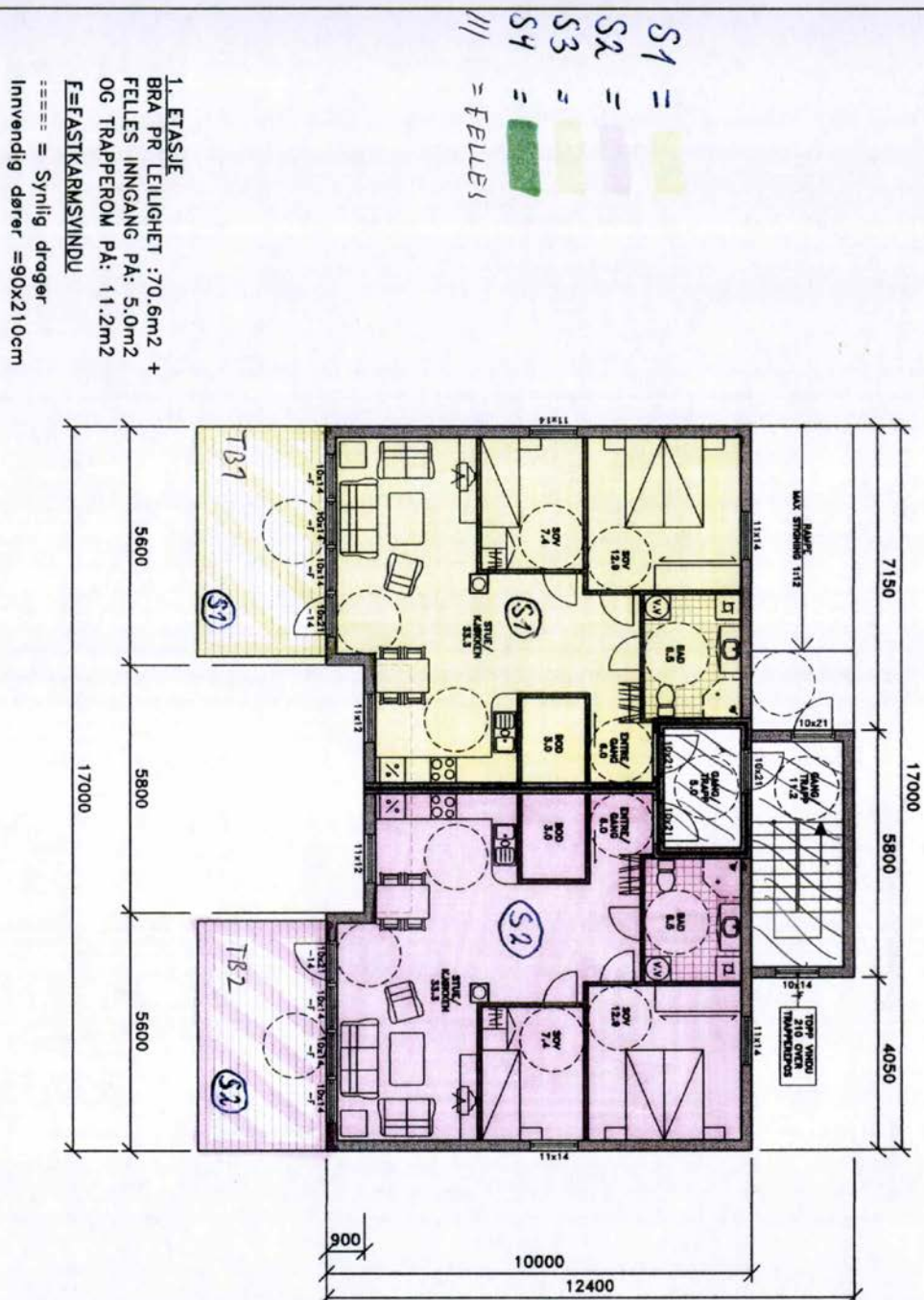
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d)	Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
ETNE DAL 16.03.17	<i>Joachim Sveen</i>	JOACHIM SVEEN	
21.05.17	<i>Olav Jørgen Sævi</i>	OLAV JØRGEN SÆVI	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
25	276			0542 NORD-AURDAL
Dato	Underskrift		Stempel	
27/3-17				
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25 , 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd . Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30 . 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

Dato 16.03.17	Utsteders underskrift  AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10
------------------	---

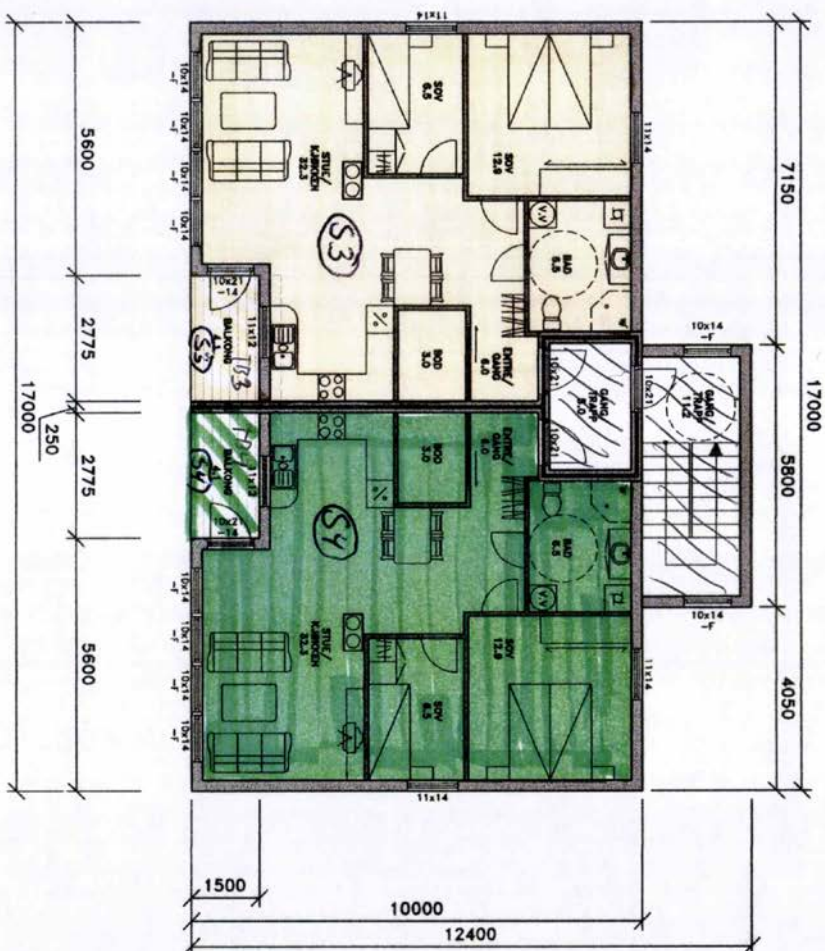


1. ETASJE
BRA PR LEILIGHET :70.6m2 +
FELLES INNGANG PÅ: 5.0m2
OG TRAPPEROM PÅ: 11.2m2
F=FASTKARMSVINDU
==== = Synlig drager
Innvendig dører =90x210cm

Tegning:	Plan 1.dwg
Type nr:	GRAN SPECIAL
Dato:	01.06.16
Rev.:	09.06.16
Bygherre:	Veddras Hus og Hjælpebygger IndustriVejen Fogernes
BYA.:	183.9m2
BRA.:	157.4m2
Grunnfl.:	183.9m2
Prosjekt nr:	385
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:1000
Sign.:	LSH
BLÅ BOLIG Sørhusen, 4 8920 SØMNA Kabling etter utvalg i hen- holdt til tekniske tegningsregler, medfølger utbyggingsplanene.	

2. ETASJE
BRA PR LEILIGHET : 68.8m² +
BALKONG PÅ: 4.1m²
FELLES INNGANG PÅ: 5.0m²
OG TRAPPEROM PÅ: 11.2m²
F=FASTKARMSVINDU
==== = Synlig drøger
Innvendig dører = 90x210cm

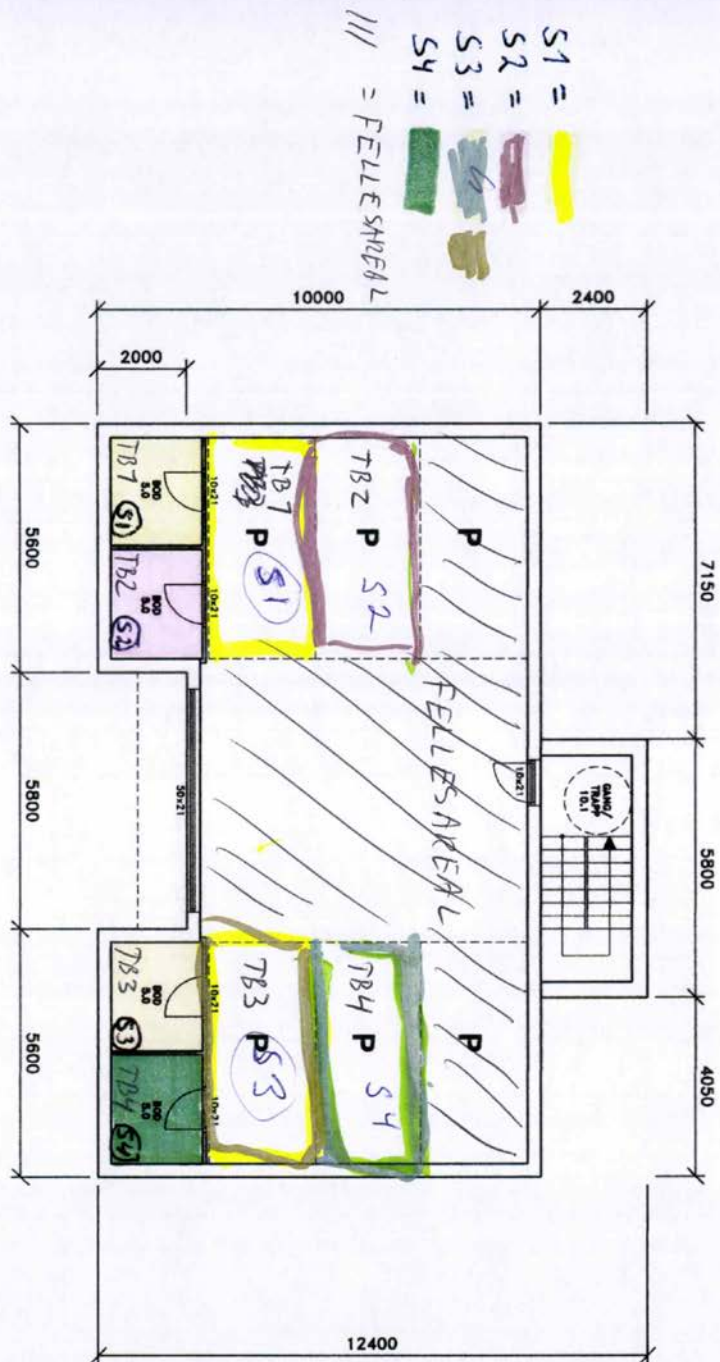
S1 = 
S2 = 
S3 = 
S4 = 
/// = FELLES



Tegning:	Plan 2. etg
Type nr:	GRAN SPESIAL
Dato:	01.06.16
Rev.:	09.06.16
Bryggherre:	Voldres Hus og Hyttebygg
Industriveien Fagernes	
BYA:	183.9m ²
BRA:	153.8+8.2m ²
Grunnfl.:	
Prosjekt nr:	385
Tegning nr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI

BLÅ BOLIG
Sentrumstun 4
8920 SØMNA
Kopiering eller utveksling av
dokumentet er forbudt.

Parkeringskjeller-skisse, tegnet etter originalen som
er prosjektert og tegnet av ck Nor Bygg AS



S1 =
S2 =
S3 =
S4 =
= FELLESAKREAL

Tegning:	Kjeller
Type nr:	GRAN SPESIAL
Dato:	01.06.16
Rev.:	09.06.16
Bygherre:	Voldres Hus og Hyttebygg Industrivegen Fogernes
BYA.:	178.7m ²
BRA.:	151.4m ²
Grunnfl.:	172.5m ²
Prosjekt nr:	365
Tegning nr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI
BLÅ BOLIG Sentrumsst. 4 8920 SØMNA Kontaktperson: Lasse Lunde Telefon: 900 00 00 00 E-post: lunde@blabolig.no	



Prosjekt:
Ny 4-mannsbolig med parkeringskjeller
Industrivegen
Gnr. 25 Bnr. 276, Nord-Aurdal Kommune

Produsert av:

ck
Nor Bygg

Tegning:
Situasjonskart

Dato:
13.09.2016

Rev. dato:

Tegningsnr.:
D-1

Målestokk:
1:500

REGISTRERT

03 DES. 1997

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.: 4887

ERKLÆRING

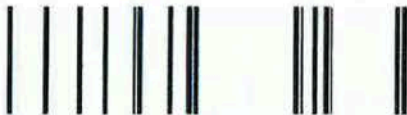
Undertegnede, eier av gnr. 25, bnr. 276 i Nord-Aurdal kommune, erklærer med dette at gnr. 25, bnr. 101 har rett til å bygge helt inn til gjerdet til bnr. 276. Evt. nybygg må ha forskriftsmessig brannmur mot bnr. 276.

Fagernes, 29. nov. 1997

Eli A. Østengen
Eli A. Østengen

Fagernes 29.11.97

Frank Skille



Doknr: 4887 Tinglyst: 03.12.1997 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Børge A. Diesen
A. DIESEN UD
eiendomsmegler



Rekl. kopi
[Signature]

Ann Kristin Djupdal
Skrautvålsvegen 14
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250144

Vår saksbehandler: Telefon:
Synnøve Maria Hovde 916 43 117

Vår dato:
30.09.2025

Megleropplysninger på Skrautvålsvegen 14 - gnr. 25, bnr. 276, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Inger-Lise Madsen	Skrautvålsvegen 14, 2900 Fagernes	13.10.1939

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		lars.havelsrud@sor-aurdal.kommune.no			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	LARS HÅVELSRUD	913 89 176	↑		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	25	276		NORD-AURDAL	
Sameiets org.nr:	920 359 434		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. GJENSIDIGE 87781494				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. SKADEDYRFORSIKRING gjennom		
Parkering og garasje Norsk Hussoppforsikring					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		3
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger leiligheten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Kun vanlig kontakt på hver plass
Strømmen går på hver enhet

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret underrettes om navn, leietid, tlf, mail		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betalers sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr Kun bankkonto	Kr 1/4		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1.400	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	01.	Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING, VEDLIKEHOLD, STRØM + KOMM. AVG. FELLESAREAL, BRØYTING o.l.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		457	Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Ann Kristin Djupdal

FAGERNES

Sted, dato

Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post synnove.maria.hovde@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde
Medhjelper
synnove.maria.hovde@aktiv.no

SAMEIET SKRAUTVÅL VEGEN FAGERNES - BUDSJETT

Felleskostnader fordeles likt på hver enkelt enhet (1/4 del på hver)

	Budsjett	Budsjettforutsetninger
Innbet av felleskostnader	67 200	1.400/mnd pr seksjon
Brøyting, strøing etc	10 000	
Vedlikehold fellesarealer/grøntareale	5 000	
Forretningsførsel	12 400	
Serviceutgifter (port, fyringsanlegg)	10 000	
Forsikring	12 000	
Strøm kjeller	5 000	
Andre driftsutgifter	5 000	
Diverse anskaffelser	5 000	
Budsjetterte kostnader	64 400	
Kostnader som den enkelte seksjon betaler selv		
Kommunale avgifter		
(vann/kloakk/renovasjon		
Strømforbruk egen seksjon		
Innboforsikring egen seksjon		

Dato fra-til:

Regnskapsår: 2024

Periode: 01 - 01

Balanse

for

Sameiet Skrautvålvegen Fagernes

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
EIENDELER							
1920	6026.05.46581	223 405,62	189 319,29		223 405,62	189 319,29	
	Eiendeler	223 405,62	189 319,29	0	223 405,62	189 319,29	0
EGENKAPITAL OG GJELD							
2050	Annen egenkapital	218 155,18 cr	186 936,38 cr		218 155,18 cr	186 936,38 cr	
2400	Leverandørgjeld	5 250,44 cr	2 382,91 cr		5 250,44 cr	2 382,91 cr	
	Egenkapital og gjeld	223 405,62 cr	189 319,29 cr	0	223 405,62 cr	189 319,29 cr	0

Dato fra-til:

Regnskapsår 2024

Periode 01 - 01

Resultatregnskap

for

Sameiet Skrautvålvegen Fagernes

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3000	FELLESKOSTNADER	67 200,00 cr	65 800,00 cr		67 200,00 cr	65 800,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	67 200,00 cr	65 800,00 cr	0	67 200,00 cr	65 800,00 cr	0
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6320	VANN og KLOAKK	1 476,00	1 208,00		1 476,00	1 208,00	
6340	STRØM	10 956,69	9 592,02		10 956,69	9 592,02	
6345	BIOVARME	3 062,00			3 062,00		
6390	DIV KOSTN FELLESAREAL o.l.	1 890,66	3 387,70		1 890,66	3 387,70	
6420	LEIE datasystemer	2 466,00	1 404,00		2 466,00	1 404,00	
6500	DIV UTSTYR		1 999,00			1 999,00	
6600	REP / VEDL.H. bygning		14 874,50			14 874,50	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	19 851,35	32 465,22	0	19 851,35	32 465,22	0
	Annen driftskostnad						
7500	FORSIKRING	16 034,00	15 099,00		16 034,00	15 099,00	
7770	BANKGEBYR	1 924,00	1 944,70		1 924,00	1 944,70	
	Annen driftskostnad	17 958,00	17 043,70	0	17 958,00	17 043,70	0
	Driftskostnader	37 809,35	49 508,92	0	37 809,35	49 508,92	0
8050	RENTER bank	208,15 cr	58,88 cr		208,15 cr	58,88 cr	
8075	UTBYTTE Gjensidige	1 620,00 cr	1 553,00 cr		1 620,00 cr	1 553,00 cr	
	Årsresultat	31 218,80 cr	17 902,96 cr	0	31 218,80 cr	17 902,96 cr	0
8800	Årsresultat	31 218,80	17 902,96		31 218,80	17 902,96	

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKRAUTVÅLVEGEN FAGERNES

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Skarutvålvegen, Fagernes og består av til sammen 4 boligseksjoner

Eiendommen Gnr. 25 Bnr. 276 Nord-Aurdal ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, med full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsetting. Ved bortleie skal styret eller forretningsfører informeres om leierens navn, leietid og tlf.nr. (og evt. mailadresse).

Til hver enkelt seksjon er det i kjelleretasjen etablert garasjeplasser merket med seksjonsnummer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom de 4 sameierne

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte (årsmøte)

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Hver seksjon (kalt sameier) har 1 stemme. Sameierne kan møte ved fullmektig.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets årsberetning, valg av styreleder, styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte og evt. andre sameiermøter skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Saker som må vedtas med minst 2/3 flertall er:
Vedtektsendringer, omdisponering av fellesareal, samt bygningsendringer utover nødvendig oppussing/vedlikehold.

Andre saker vedtas med alminnelig flertall.

Sameiet er bare beslutningsdyktig når minst 2/3 av sameierne er representert ved sameiermøtet.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører og vaktmester.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre. Inntil det er foretatt salg av seksjonerte enheter vil styret bestå av kun et medlem. Etter at det er foretatt salg av enheter vil man ved første ordinære årsmøte utvide styret til å bestå av tre medlemmer, og oppgavene reguleres av eierseksjonslovens § 40. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet, budsjett og styrets årsberetning skal hvert år sendes den enkelte sameier sammen med innkallelsen til årsmøtet.

Styret kan gi prokura.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og vaktmester, og gi instruks til disse, fastsette honorar i tråd med vedtatt budsjett, føre tilsyn med at disse oppfyller sine plikter.

5. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og som ikke gjelder den enkelte bruksenheter, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Forfall for innbetaling av felleskostnader settes til den 1. hver måned. Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameiere skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom de 4 sameiere, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelt bruksenhet eller etter forbruk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte i forhold til sameierbrøk.

6. Lovbestemt panterett

Sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. Eierseksjonslovens § 25. Pantekravet er oppad samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, etc skal skje etter en samlet plan vedtatt på sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører, og fastsette forretningsførers honorar og instruks.

9. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøtet avgjør om det skal velges revisor, og velger revisor ved behov.

10. Ordensregler

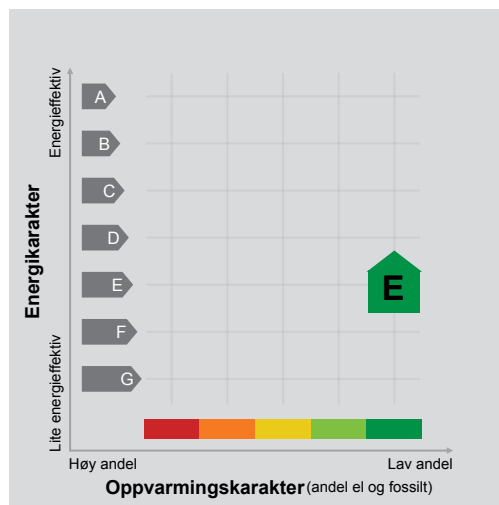
Ordensregler fastsettes av sameiermøtet, og krever alminnelig flertall ved endring.

oooOooo

ENERGIATTEST



Adresse	Skrautvålsvegen 14
Postnummer	2900
Sted	FAGERNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300605903
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-174093
Dato	29.09.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Skrautvålsvegen 14 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Avisa Valdres 1 min
Linje 301, 302, 309, 313 0.1 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 9 min
410 elever, 38 klasser 0.7 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
180 elever, 9 klasser 0.6 km

Valdres vidaregåande skule 7 min
547 elever 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Fagernes sentrum 4 min

Fagernes Kjøpesenter 5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

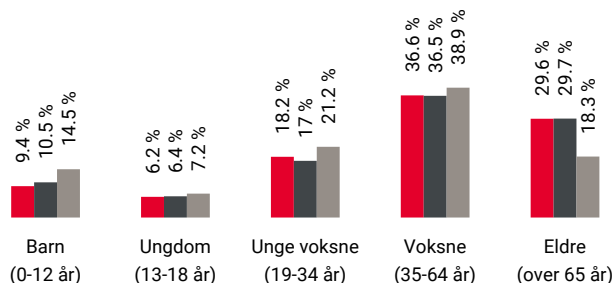
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagernes sentrum/Husaplassen	1 001	572
Fagernes	1 986	1 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 12 min
57 barn 0.9 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 6 min
27 barn 5.2 km

Leira barnehage (1-5 år) 7 min
30 barn 5.3 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 3 min
PostNord 0.2 km

Eurospar Fagernes 4 min
Post i butikk 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



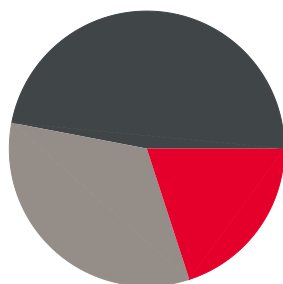
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Fagernesparken sandvolleyball	5 min	
	Sandvolleyball	0.4 km	
	Fagernes stadion	5 min	
	Fotball	0.4 km	
	Valdres Treningssenter	6 min	

Boligmasse



20% enebolig
47% blokk
33% annet

Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

3 min



Vitusapotek Valdres

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
33% 6-12 år
22% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



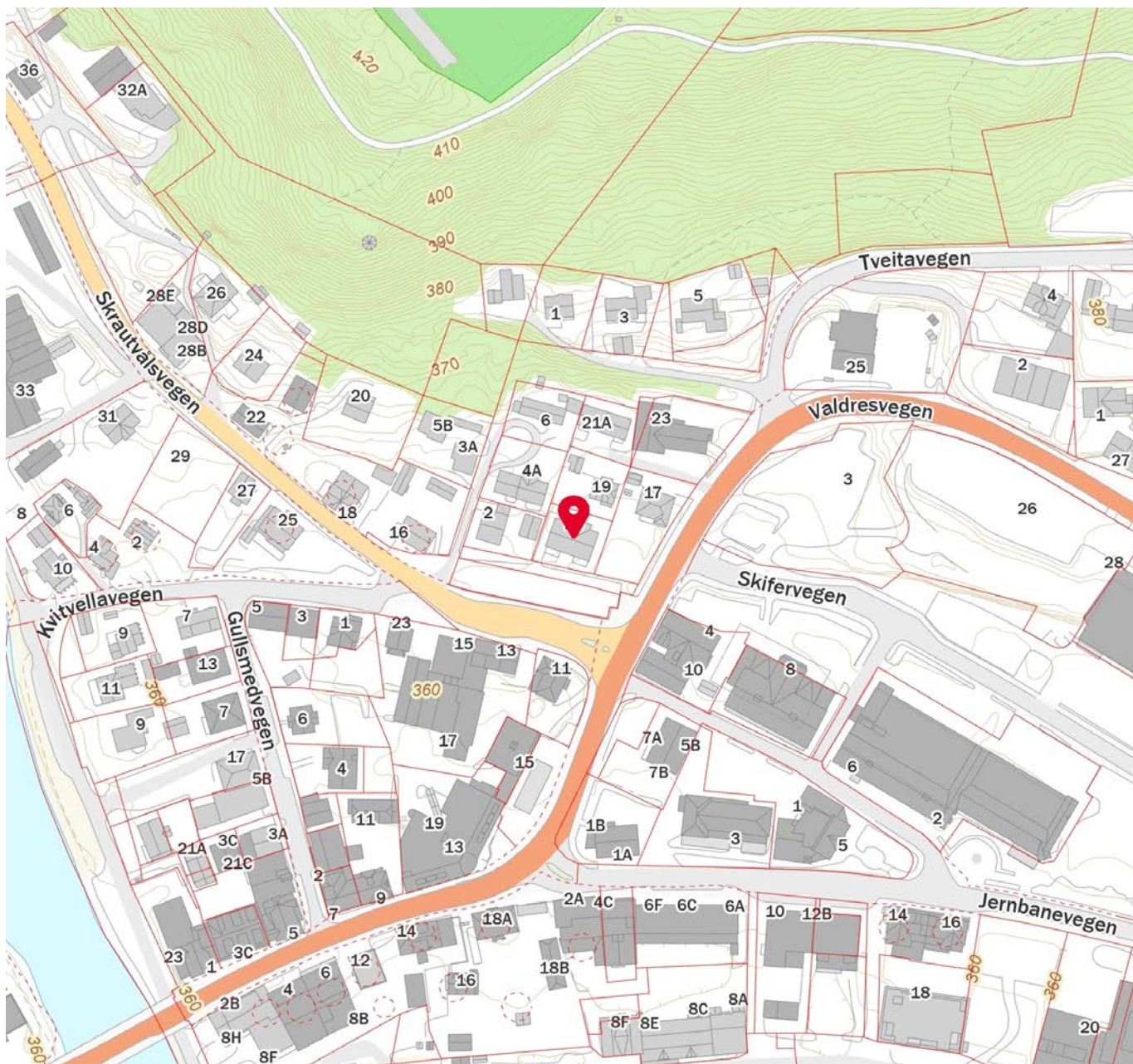
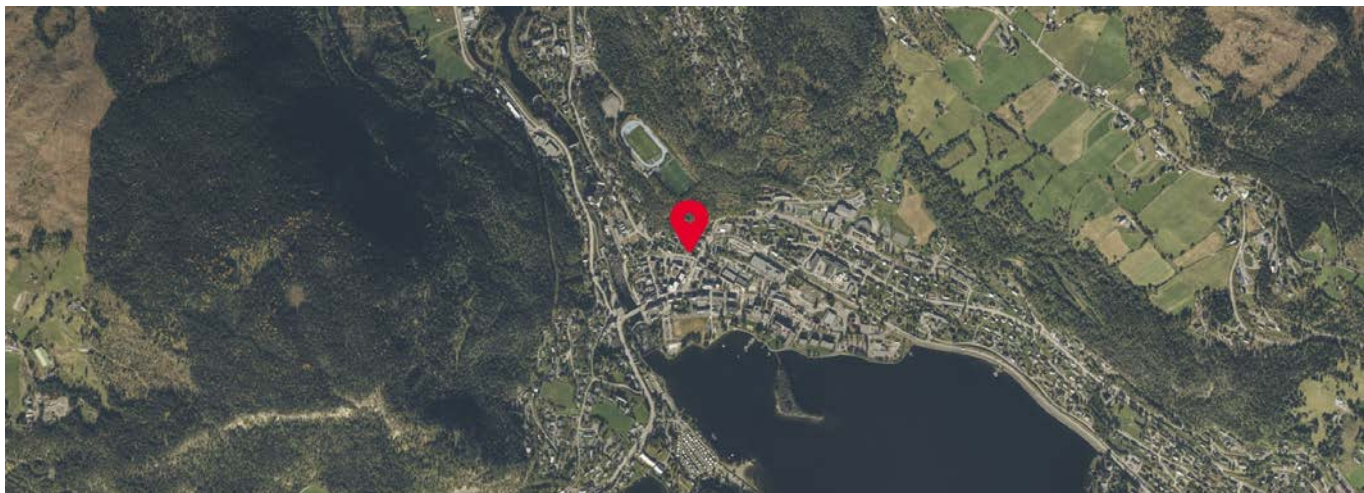
0%

53%

Fagernes sentrum/Husaplassen
 Fagernes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skrautvålsvegen 14
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre