

aktiv.





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 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Inger Karin Løvlie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 1130.1 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 172
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1201260031

Lys og innbydende toppleilighet med nydelig utsikt og gode solforhold. Heis - To sov. - Balkong.

Denne lyse og hyggelige leiligheten ligger i øverste etasje i et pent leilighetsbygg, ca. 2,5 km opp fra sentrum av Fagernes. Her er det gode solforhold og nydelig utsikt mot Strandefjorden og bygdene rundt – utsikt som enkelt kan nytes både inne i leiligheten og ute på balkongen.

Leiligheten er lettstelt og praktisk innredet med en hyggelig stue/kjøkkenløsning, to gode soverom, lyst bad, romslig entré og en praktisk bod/walk-in-garderobe. Egen bod og garasje plass finnes i byggets underetasje, hvor det også er heis opp til etasjens overbygde inngangsparti.

Vi ønsker velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	77
Informasjon fra kommunen	83
Informasjon om el-anlegg	118
Bekreftelse på formuesverdi	119
Grunnbok og tinglyst dagbok	120
Informasjon om sameiet	139
Nabolagsprofil	158
Andre vedlegg	161
Budskjema	168

Om Beinstigen 11B

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod.

4. etasje

BRA-i: 70 kvm Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod som disponeres av leiligheten ligger i underetasje/ kjeller og har areal på ca 6 m². 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.

Leiligheten disponerer garasje plass i parkeringskjeller på ca 15 m² og hylleplass i felles bod i parkeringskjelleren. Det er ikke medtatt arealer for garasje eller felles bod i arealberegningen.

-

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

1130.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eietomt beliggende i hellende terreng. På tomta er det plener og hyggelig uteplass, samt asfaltert parkeringsareal.

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 alle grensene grønne.

Beliggenhet

Denne lyse og innbydende toppleiligheten ligger åpent og fritt til på oversiden av Garlivegen, ca. 2,5 km fra Fagernes sentrum. Den ligger i et fint leilighetsbygg med 12 boenheter, hvor det er gode solforhold og nydelig utsikt til Strandfjorden, Fagernes og

bygdene rundt.

Med sin sentrale beliggenhet er det kort vei til både Fagernes og Leira, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder og aktivitetstilbud. Fagernes er kommunesenteret i Nord-Aurdal og byr på fasiliteter som kino, bibliotek og Valdres lokalmedisinske senter. Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger litt opp for sentrum, ca. 2,5 km fra boligen, mens videregående skole og folkehøyskole ligger ca. 3 km unna på Leira. Fra leiligheten er det også gangavstand til busstopp med gode forbindelser i begge retninger.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleyballbane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pumptrackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Fra sentrum er det kort vei opp til Blåbærmyra idrettspark og til gode turområder sommer som vinter.

En fin kveldstur er å følge gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stien opp til paviljongen 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 på Strandefjorden en vakker sommerdag om man har mulighet til det? Køltjern og Flaggberget er også fine turmål, og skulle man ønske en dag på fjellet, er boligen et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres.

Leira er knyttet sammen med Fagernes via en koselig gang- og sykkelvei langs Strandefjorden. Ønsker man litt historisk sus, kan også Kongevegen følges. Leira har blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole m.m. Her finner man også 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 sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Vinterstid er det kort avstand til skianlegg både i Skrautvål og på Leirin, hvor løypene strekker seg videre innover åsen til både Aurdalsåsen og Beitostølen. Beitostølen, Beito, Aurdal og Vaset byr også på alpinsentre for dem som ønsker en dag i slalåmbakken.

Gjennom året arrangeres det flere festivaler på Fagernes, blant annet Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme-stemnet og ikke minst Norsk Rakfiskfestival, som trekker tusenvis av besøkende første helgen i november.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Leilighetsbygg med 12 boenheter.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som informasjonen under «Byggemåte» er hentet fra. Tilstandsrapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen/ leiligheten Beinstigen 11b ligger i leilighetsbygg med 12 boliger. Bygget er oppført i 1996. Byggets oppføringstidspunkt tilsier at bygget har byggemåte, dimensjonering og utførelse som kan avvike fra dagens krav.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med dagens bruk/rominndeling. Det er gjort søknadspliktige arbeider på pipe/ ildsted i 2024 som ikke er omsøkt. Det er vurdert at leiligheten har manglende rømningsvei utover hovedinngang.

Leiligheten har bad fra byggeår, badet har avvik på fallforhold gulv og høydeforskjell topp sluk og dørterskel. Det er ikke synlig membran i sluk. I våtsone under vask er det rørgjennomføringer med manglende tetting i membran/ tettesjikt. Badet er 28 år gammelt, full renovering med tilpassing til dagens krav til våtrom må vurderes.

Bygget har en del bygningsdeler som på grunn av alder får tg2. Bygningsdelen kan likevel ha gjenværende normal funksjon. Det er gitt tg3 på gulv og membran i bad. Rapport fra feiervesenet anbefaler tiltak med innerrør i pipe. Tiltak er ikke utført.

Eier opplyser at sameiet har etablert vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Planen er ikke fremvist. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold av tak med fjerning av mose fra takstein. Det er også i følge eier planlagt å etablere waterguard/ vannstoppeventiler med følere ved varmtvannsberedere plassert i kjøkken.

Bygget har bygningsdeler med alder på ca 28 år. Utsifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår: 1996. Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der byggetillatelse er gitt i 1997. Ferdigattest er datert 2011.. Søknadstidspunkt er satt som byggeår jmf referansenivå. Søknadstidspunkt er 1996. Rekvirenten opplyser at selve oppføringen ble gjennomført i 1998.

Modernisering: 2010. Bytta baderomsinnredning og renovert kjøkkeninnredning med nye fronter og benkeplate.

Modernisering: 2024. Fjernet eksisterende elementpeis og montert peisovn. Lagt nye gulv i kjøkken/ stue. Malt og tapetsert noe overflater.

Standard: Leiligheten har normal boligstandard med oppvarming med strøm og ved.

Vedlikehold: Bygget har bygningsdeler som nærmer seg 30 år, utskifting av komponenter/ bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

-

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av takstein og undertak under nedre takstein fremstår som duk av et eller annet slag. Fra luke i bod fremstår undertak som platetype, men det er ikke mulig å sjekke fra luka.

Nedløp og beslag: Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Det er stigetrinn på taket frem til pipe. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Veggkonstruksjon: Bygget har vegger av bindingsverk med isolering av mineralull. Utvendig kledning består av stående trepanel.

Takkonstruksjon/Loft: Bygget har takkonstruksjon med saltakstoler med mønet himling. Det er isolering med mineralull over himlinger. Overisolering er det et hulrom opp mot undertak over overgurt. Det er gesimser med spalteledning på terrasse og inngangssiden.

Vinduer: Vinduer har trekarmen med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Dører: Malte ytterdør inngang med sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: På stuesiden av bygget er det terrasse med noe takoverbygg. Terrassen ligger over innredet rom i etasjen under. Det er etablert beskyttelsessjikt av perforerte plastprofiler over membransjikt. Membransjikt av sveiset membran. Rekkverk består av tett trekkverk med 2 høyder. Delen med lavere trekkverk har glassrekke på topp av topprekke av tre. Det er takrenne i front av terrassen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller mot etasjen under består av dekke betongbasertmateriale.

Det er gjennomført målinger med planlaser med noen utvalgte sjekkpunkt. Registrerte høydeforskjeller innad i rom er fra 5-14 mm på sjekkpunkt. Det presiseres at leiligheten er møblert og at det er lagret en del flyttegoids på gulv. Det presiseres at det kan være punkter i leiligheten med andre høydeforskjeller enn det som ble registrert på utvalgte sjekkpunkt.

Pipe og ildsted: Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med pipe løp for tilstøtende leiligheter, pussede og malte overflater innvendig. Det er peisovn fra 2024 tilkoblet pipe. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn under bygget er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er fundamnetert på betongfundamenter. Over fundament er det kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

-

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Taktekking

Det er registrert noe mosegroing på takstein. Både taktekkning og undertak nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Mose på takstein bør fjernes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skade på taktekkning og undertak. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold med fjerning av mose fra taket.

Videre bør tilstanden til taktekkning og undertak følges opp jevnlig, da de nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid. Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Beslag av metall ved pipe har rustdannelser. Det presiseres at det ikke er sjekket om det er mansjetter ved takgjennomføringer ved undertak.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rustdannelser på beslag ved pipe for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør også undersøkes om det er mansjetter ved takgjennomføringer under undertaket, da manglende mansjetter kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygget. Undersøkelser på tak må gjennomføres med nødvendige sikkerhetstiltak.

Ved etableringstidspunkt var det ikke krav til snøfangere, vurderes montering av dette må det avklares om konstruksjonen er egnet for dette.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Her er kledning sjekket på terrassesiden. Det er ikke synlig luftsjikt åpninger opp bak kledning på sjekkpunkter.

Konsekvens/tiltak: Forhold vedrørende manglende synlig luftsjikt må undersøkes ytterligere.

Det bør etableres/ sikres at det er tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på bygget.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventilering er vurdert ut fra gesims med smale spalter mellom gesimsbord. Luftingen kan være begrenset ved raft ved at isolering tetter deler av lufttilgang.

Konsekvens/tiltak: Ventileringen bør sjekkes og eventuelt forbedres der det er behov for å sikre tilstrekkelig lufttilgang ved raft, slik at kondens og fuktskader i takkonstruksjonen unngås. Begrenset ventilering øker risikoen for fuktproblemer og

redusert levetid på takkonstruksjonen. Ved befaringen var det ikke mulig å komme skikkelig opp i hulrom over himlinger grunnet manglende stige. Forholdet bør sjekkes ut med inspeksjon oppe i hulrommet/ kaldtloftet og og branncellevegg over himlinger.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Ved befaringen er det registrert flere åpningsvinduer som tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det bør foretas justering eller utbedring av vinduene slik at de åpnes og lukkes uten motstand.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert funksjonalitet og levetid for vinduene.

Dører

Dører er fra byggeår og alder er ca 28 år. Dører er normalt preget av elde og bruksslitasje.

Dørblad terassedør er noe skjev i forhold til karm.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da normal levetid/ brukstid nærmer seg og slitasje kan føre til redusert isolasjonsevne, tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktinntrengning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Membran er oppgitt å være fra byggeår og dermed ca 28 år gammel.

Membran vil her delvis være utsatt for sollys gjennom åpninger i beskyttelsessjikt.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør vurderes utskifting av membran, da denne nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under terrassen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan/ tilstandsanalyse for fellesdeler av bygget er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til vedlikeholdsplan og tilstandsanalyse fellesdeler av bygget bør etableres.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Rapport fra feiervesenet beskriver at det er sprekker i innerrør i pipa. Peisovn montert i 2024 har tilkobling på annet sted en opprinnelig ildsted. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres rehabilitering av pipa for å hindre lekkasje av

røykgass til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare og helserisiko.

Det må søkes om godkjenning for endret tilkobling av peisovn, da manglende søknad kan føre til at installasjonen ikke er i henhold til gjeldende forskrifter og kan medføre ansvar ved eventuelle skader.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert noe misfarging i fuger og på fliser, spesielt i dusjsone. Noen fliser med tendenser til bom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å rengjøre og eventuelt utbedre misfargede fuger og fliser, samt overvåke og eventuelt utbedre fliser med bom for å hindre videre skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av overflatene.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har begrenset tilluftsordning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsløsning, for eksempel ved å montere spalte i dør eller ventil, for å sikre god ventilasjon.

Begrenset tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ukjent hvordan felles avløpsanlegg for bygget er luftet.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan felles avløpsanlegg er luftet.

Uavklart lufting kan medføre risiko for dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og i verste fall tilbakeslag eller skader på anlegget.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke avrenningsmulighet med sluk eller lignende i forbindelse med varmtvannsberederen. Eltilkobling bereder er bak berederen og ikke tilgjengelig for sjekk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsberederen for å redusere risikoen for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje fra tanken.

Manglende avrenning medfører økt fare for at eventuelt lekkasjevann kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Eier opplyser at sameiet har planlagt etablering av vannstoppeventil og utløsere ved varmtvannsberedere i de boenhetene som mangler dette. Denne leiligheten er en av disse hvor dette er planlagt i følge eier.

Eltilkobling varmtvannsbereder bør sjekkes ved utvidet elkontroll.

Fuktsikring og drenering

Drenering og fuktsikring nærmer seg halvert brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring.

Høy alder på tiltakene medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. DEt er registrert områder med flatt terreng og tendenser til helning mot bygget.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Vann som renner på terreng mot bygget vil kunne øke faren for vanninntrengning, spesielt i rom under terreng.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 3:

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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. Det er registrert motfall på deler av badegulvet.

Konsekvens/tiltak: Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til redusert bæreevne og økt fare for skade på gulvet over tid.

For å utbedre avvik må gulvet tas igjen i sin helhet. Dette tilsier at badet må renoveres i sin helhet.

Ved renovering bør det etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Motfall til sluk kan føre til at vann på gulv (lekkasjevann/ bruksvann) kan renne mot dør og evt ut av rommet eller bli liggende på gulv i rommet. Dette kan forårsake skade på tilstøtende konstruksjoner og eventuelt glatt gulv.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Rørgjennomføringer i vegg under servant mangler mansjett/ tetting. Gjennomføringer ligger i våtsone. Det er ikke synlig membran/ mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak: Utbedring/ tiltak må sees i sammenheng med behov for tiltak gulv. Renovering av badet vil måtte påregnes for å fjerne avvik.

Det bør ved renovering etableres forskriftsmessig tetting/mansjetter rundt rørgjennomføringer i våtsone, samt dokumenteres at det er tilfredsstillende membranløsning i sluk.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, sopp og råte, samt kostbare utbedringer.

-

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk terrasser av tre og glass.

Trapper for tilkomst med rekkverk/ sikring av trekkverk og metallløper.

Bygget ligger i område med ukjent forekomst av radon.

Bygget har pr i dag separat brannvarsling.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er rømningsvei fra leiligheten kun ut via hoveddør. Fra terrasse er det over 10 meter

ned på terreng uten at det er etablert stige eller annen løsning.

Dokumentasjon branncelleinndeling er ikke tilgjengelig ved befaringen. Beskrivelse er også etterspurt fra kommunen uten at denne er tilgjengelig. Takstmannens vurdering er at det er avvik til dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra terrassen, for eksempel ved montering av stige eller annen godkjent løsning, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskaade ved evakuering, samt at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens av forhold vedrørende aktsomhet for jord/ flomskred og snøskred bør avklares med m\kommunen/ offentlig myndighet.

Forhold rundt branncelleinndeling må utredes. Konsekvens av forholdet kan være spredning av branntilløp med påfølgende konsekvens.

Det er ved befaringen opplyst at boligsameiet har planlagt å etablere samlet brannvarslingsanlegg for hele bygget med tilkobling til alarmsentral. Kunden opplyser at planen er at dette skal etableres i inneværende år.

Verditakst

Kr 3 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

Pkt. 14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? - Ja.

Sprekk inni pipa. Utgjør ingen fare mtp fyring. Brannvesenet har vært på befarings. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Per Arne Møller

Beskrivelse av arbeidet: Tok ned en peis, og satte inn ny vedovn.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Toppleilighet med stue/kjøkken, to soverom, bad, bod og gang. Balkong.

I underetasjen har leiligheten egen garasje plass og bod, samt hylleplass i felles sykkelbod.

Standard

Denne lyse og hyggelige leiligheten ligger i øverste etasje i et pent leilighetsbygg, ca. 2,5 km opp fra sentrum av Fagernes. Her er det gode solforhold og nydelig utsikt mot Strandefjorden og bygdene rundt – utsikt som enkelt kan nytes både inne i leiligheten og ute på balkongen. Balkongen er delvis overbygd og har god plass til sittegrupper, slik at solrike dager og kvelder kan nytes ute i det fri. Det er montert markise for å skjerme mot solen, og mellom leilighetene er det satt opp levegger som beskytter mot trekk og innsyn.

Leiligheten er praktisk innredet med en hyggelig stue/kjøkkenløsning, to gode soverom, lyst bad, romslig entré og en praktisk bod/walk-in-garderobe. I 2024 ble det lagt nye gulv i stue og kjøkken, flere overflater ble malt, og det ble installert en stilig peisovn. At leiligheten er lettstelt og varmes godt opp av solen, er også et stort pluss. Det samme gjelder garasje plass i underetasjen og heis med direkte adkomst til det overbygde inngangspartiet.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater og terrassedør med glassfelt. Det er god plass til både sofagruppe og spisestue, og den stilige peisovnen er plassert slik at flammene kan nytes fra hele rommet.

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gjør at ingen vegger eller skap stenger for lys og utsikt. Kjøkkenet har lyse, heltre fronter og benkeplate i heltre. Her er det godt med skap- og benkeplass, og mellom benk og overskap er det lagt praktiske fliser. Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer, og ventilatoren er tilkoblet byggets felles avtrekksanlegg. Leilighetens varmtvannsbereder på ca. 115 liter er plassert i et av kjøkkenskapene.

Badet er lyst og pent med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Her finner du baderomsinnredning i mørkt heltre med heldekkende servantplate, speil med belysning og eget høyskap. Badet har gulvmontert toalett, dusjhjørne med skyvedører, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk via felles ventilasjon.

Leiligheten har to fine soverom, hvor hoved soverommet har direkte adkomst til en praktisk walk-in-garderobe. Herfra er det også tilgang til byggets kaldloft via en inspeksjonsluke. I den hyggelige entréen er det god plass til yttertøy og sko.

Leiligheten har adkomst fra et felles, overbygd inngangsparti med utvendig trapp. Overbygget har også direkte adkomst fra heisen, slik at man enkelt kan frakte varer tørrskodd fra garasjen. Leiligheten har egen parkeringsplass hvor det er mulighet for å montere elbillader dersom man bekoster dette selv. Det følger også med egen bod, samt mulighet for ekstra hylleplass i felles sykkelbod.

Innbo og løsøre

Det hvite skapet i boden følger ikke med i salget. 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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har fiber.

Parkering

Med eiendommen følger garasjeplass nr. 2. (Om det er ønskelig med elbillader må denne monteres og bekostes selv.) Gjester skal henvises til parkering nede ved garasjeanlegget.

Forsikringselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP5145111.2.1

Diverse

I egenerklæringsskjemaet opplyser selger at det tidligere er registrert sprekk i pipe. Selger opplyser videre at forholdet ikke har medført fukt/fryseskader, samt at brannvesenet har vært på befaring. Selger kjenner ikke til at det er utført konkrete utbedringer.

Samtidig fremgår det av opplysninger fra Nord-Aurdal kommune at siste tilsyn ble utført 18.06.2024 og siste feiing 08.07.2025, uten registrerte avvik. Selger fremlegger også servicerapport fra 2024 og feierrapport fra 2025. Står klar for tilsyn i 2027.

Takstmannen har i tillegg kommentert at tiltak knyttet til utskifting av ildsted og ny hulltaking i pipe vurderes som mulig søknadspliktig arbeid, uten at dette er dokumentert omsøkt. Dette gjelder forhold rundt utførelse og dokumentasjon, og er ikke det samme som et registrert avvik eller pålegg fra feiervesenet.

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger fra selger, takstmann og feiervesen kan bygge på ulike vurderinger, tidspunkter og kontrollomfang. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt innhente egne faglige vurderinger dersom forholdet anses særlig viktig.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? - Ja.

Videre er det bemerket at leiligheten ikke har alternativ rømningsvei utover hoveddør. Dette er relativt vanlig i enkelte eldre bygårder og leiligheter, men kjøper oppfordres til å gjøre egne vurderinger opp mot dagens krav og eget behov.

Det røykvarsler, brannslukningsapparat og øvrig brannvernutstyr som medfølger eiendommen overtas i den stand det er i ved overtakelse. Kjøper anbefales å kontrollere og vedlikeholde slikt utstyr jevnlig i henhold til gjeldende anbefalinger og forskrifter.

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.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Peisovn fra 2024.

Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 16.11.2018, avsluttet uten avvik.

Forbruk 25: 8292 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 390 (Omkostninger totalt)
88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 088 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 091 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Vann: Årlig abonnement kr. 1.000,01. Forbruk pr. m3 kr. 80,01.

Avløp: Årlig abonnement kr. 700,-. Forbruk pr. m3 kr. 67,-.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 296,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 296,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.399,-.

Boenheten har vannmåler nr. 10159786. Årsavlesning - Ekstern kilde.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 504 942 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 019 767 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

1/12

Felleskostnader inkluderer

Snømåking + selskapets årlige variable og faste kostnader, bl.a. til heis, forsikring etc. Fra 02.05.2026 vil felleskostnaden øke fra kr. 2.400,- til kr. 2.500,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesformue

Kr 67 566

Andel fellesformue dato

08.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Garlitun 1

Organisasjonsnummer

992728310

Om sameiet

Eiendommen Garlitun 1 gnr. 22 bnr. 172 i Nord-Aurdal utgjør iflg. Målebrev tinglyst 16. juli 1997 et areal på 1.131 m². På eiendommen er det oppført et terrassebygg med 12 leiligheter samt garasjeanlegg for inntil 15 biler.

Eiendommen skal være sameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Ved oppdelingen er sameiebrøken fastsatt til å være lik for alle seksjonene idet disse anses tilnærmet likeverdig bruksmessig sett. Hver seksjon får etter dette sameiebrøk med 1/12.

Plantegning som viser oppdelingen, seksjoner og fellesareal er vedheftet dette dokument.

Eiendommen er ved tinglyst dokument dagbokført ved Valdres sorenskriverembete den 21. oktober 1998 oppdelt i 12 eierseksjoner som tilsvarer antall bruksenheter. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til den enhet som seksjonsnummer angir. Den del av bygget som ikke er seksjonert, anses som fellesanlegg sammen med eiendommens grunn og rettigheter.

Garasjeplasser og boder merket med seksjonsnummer er å betrakte som tilleggsarealer i medhold av eierseksjonslovens § 6 første ledd fjerde setning.

Opplysninger fra sameiet / årsmøtevedtak:

- Sameiet har vedtatt etablering av nytt brannsikringsanlegg med seriekoblede røykvarslere og varsling i fellesarealer og leiligheter. Anlegget kommuniserer trådløst og vil gi lyd- og lyssignal ved alarm. Opplyst total kostnad for anlegget er ca. kr 185.000.
- Sameiet har vedtatt montering av Aqua Stop/lekkasjesikring i alle leiligheter for å forebygge vannskader. Kostnadene skal dekkes av sameiet. Arbeidet utføres fortløpende når det blir aktuelt for den enkelte leilighet.
- Sameiet har diskutert vedlikehold av tak, herunder fjerning av mose og rensing av takrenner. Det vurderes også ytterligere tiltak for å redusere fremtidig mosegroing.

- Vedrørende murtrapp er det vedtatt at bruk skjer på eget ansvar, særlig vinterstid ved snø og is. Beboere oppfordres til å benytte heis dersom forholdene vurderes som usikre.

- Sameiet har videre vedtatt at steinen ved tuja foran 3. etasje kan fjernes for å bedre inn- og utkjøring samt lette snøbrøyting.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap og årsberetning for 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjør også innkalling med saksliste, samt referat fra årsmøtet 2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Felleskosnad ønskes med kr. 100,- pr. måned fra 02.05.2026 til kr. 2.500,- pr. mnd.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold, og i husregler revidert 2026 opplyses det at husdyrhold bør unngås.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det følger ingen særskilte forpliktelser med seksjonen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 172, seksjonsnummer 2 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:

3451/22/172/2:

21.10.1998 - Dokumentnr: 4113 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

01.01.2020 - Dokumentnr: 504413 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:22 Bnr:172 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2011. Kopi av ferdigattest er vedlagt i salgsoppgave.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Innhentede tegninger for leiligheten er innhentet og disse stemmer godt overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Det er gjennomført utskifting av ildsted med ny an boring på innerrør i pipe. Det er lagt nye gulv i stue/ kjøkken.

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? - Ja.

Kommentar: Takstmannen vurderer at tiltak med utskifting av ildsted og ny hulltaking i pipe er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt. Det er videre vurdert at leiligheten mangler alternativ rømningsvei utover rømning via hoveddør.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg fram til innkjøring på eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

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

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 2023014

Navn: Kommunedelplan for Fagernes-Leira

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id: 0542R120

Navn: GARLIKRYSSSET 3

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.06.2005

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/295/0542R120.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetsområde for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lavt aktsomhetsområde for radon

Adgang til utleie

Framleie er tillatt, men må godkjennes av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 990 Kommunale opplysninger Nord-Aurdal

25 900 Markedspakke bolig

7 900 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 990 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visning/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Evt. Eierskiftegebyr

Evt. Gebyr ved innhenting av opplysninger fra forretningsfører

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

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

04.05.2026

























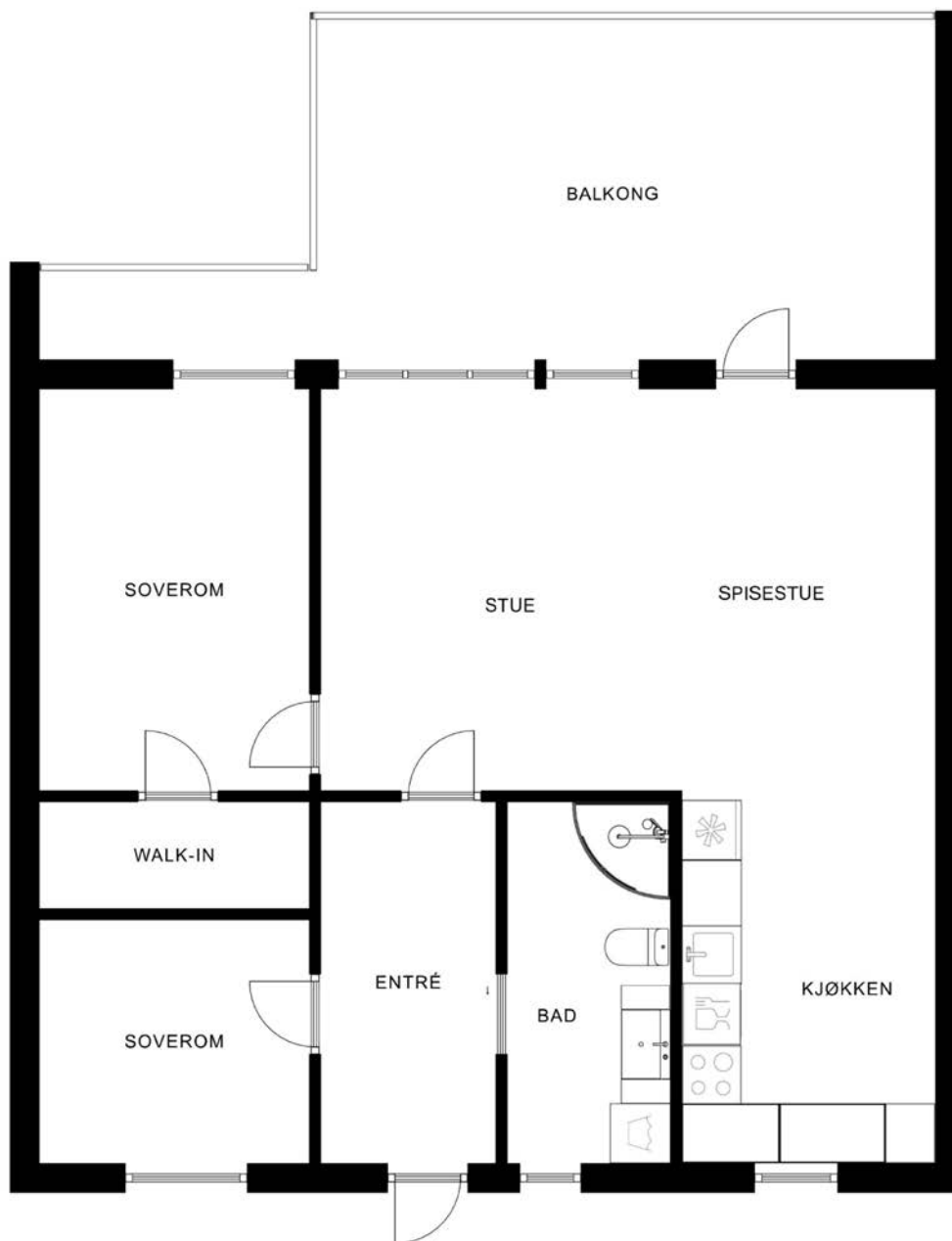








Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Beinstigen 11B , 2900 FAGERNES
-  NORD-AURDAL kommune
-  gnr. 22, bnr. 172, snr. 2

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 19145-1434

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PN1896

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen/ leiligheten Beinstigen 11b ligger i leilighetsbygg med 12 boliger. Bygget er oppført i 1998. Byggets oppføringstidspunkt tilsier at bygget har byggemåte, dimensjonering og utførelse som kan avvike fra dagens krav.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med dagens bruk/ rominndeling. Det er gjort søknadspliktige arbeider på pipe/ ildsted i 2024 som ikke er omsøkt.

Det er vurdert at leiligheten har manglende rømningsvei utover hovedinngang.

Leiligheten har bad fra byggeår, badet har avvik på fallforhold gulv og høydeforskjell topp sluk og dørterskel. Det er ikke synlig membran i sluk. I våtsone under vask er det rørgjennomføringer med manglende tetting i membran/ tettesjikt. Badet er 28 år gammelt, full renovering med tilpassing til dagens krav til våtrom må vurderes.

Bygget har en del bygningsdeler som på grunn av alder får tg2. Bygningsdelen kan likevel ha gjenværende normal funksjon.

Det er gitt tg3 på gulv og membran i bad.

Rapport fra feiervesenet anbefaler tiltak med innerrør i pipe. Tiltak er ikke utført.

Eier opplyser at sameiet har etablert vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Planen er ikke fremvist. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold av tak med fjerning av mose fra takstein. Det er også i følge eier planlagt å etablere waterguard/ vannstoppventiler med følere ved varmtvannsberedere plassert i kjøkken.

Bygget har bygningsdeler med alder på ca 28 år. Utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av takstein og undertak under nedre takstein fremstår som duk av et eller annet slag. Fra luke i bod fremstår undertak som platetype, men det er ikke mulig å sjekke fra luka. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Det er stigetrinn på taket frem til pipe. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Bygget har vegger av bindingsverk med isolering av mineralull. Utvendig kledning består av stående trepanel.

Bygget har takkonstruksjon med saltakstoler med mønet himling. Det er isolering med mineralull over himlinger. Overisolering er det et hulrom opp mot undertak over overgurt. Det er gesimser med spalteledning på terrasse og inngangssiden.

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Malte ytterdør inngang med sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

På stuesiden av bygget er det terrasse med noe takoverbygg.

Terrassen ligger over innredet rom i etasjen under. Det er etablert beskyttelsessjikt av perforerte plastprofiler over membransjikt.

Membransjikt av sveiset membran. Rekkverk består av tett trekkverk med 2 høyder. Delen med lavere trekkverk har glassrekke på topp av topprekke av tre. Det er takrenne i front av terrassen.

Eier opplyser at sameiet har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv og fliser i stue fra 2024. Øvrige gulv fra ukjent tidspunkt/ byggeår

Overflater vegger med malte plater, tapet og malt trepanel. Himlinger med trepanel med malt overflate.

Normal stand med normal bruksslitasje.

Etasjeskiller mot etasjen under består av dekke betongbasertmateriale.

Det er gjennomført målinger med planlaser med noen utvalgte sjekkpunkt. Registrerte høydeforskjeller innad i rom er fra 5-14 mm på sjekkpunkt. Det presiseres at leiligheten er møblert og at det er lagret en del flyttegoids på gulv. Det presiseres at det kan være punkter i leiligheten med andre høydeforskjeller enn det som ble registrert på utvalgte sjekkpunkt.

Bygget har pipe av lettlinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med pipe løp for tilstøtende leiligheter, pussede og malte overflater innvendig. Det er peisovn fra 2024 tilkoblet pipe.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe taktekkning. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak. Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med takessplater. Det dusjes rett mot vegg/ gulv.

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Membrantype er ikke kjent. Sluk av plast.

Badet har innredning med over og underskap . Integrert servant i plate. Videre er det dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/ innredning med normal slitasje.

Badet er tilkoblet felles avtrekk for hele bygget. Avtrekksventil i tak. Hulltaking er gjennomført fra kjøkken bak kjøleskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert målbar fukt eller symptomer på fukt ved hulltakingssted.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av platemateriale, heltre malte

Beskrivelse av eiendommen

fronter og heltre benkeplate. Benkeplate og fronter fra 2010. Løse hvitevarer. Fliser over benk mot overskap. Avtrekk fra kjøkken er tilkoblet felles avtrekksanlegg for bygget. Normal funksjon ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i bygget består av kobberrør. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Stue, kjøkken og soverom har ventiler i yttervegg. Fra bad og kjøkkenventilator er det avtrekk til felles ventilasjonsavtrekk Varmtvannsbereider med volum ca 115 liter. Plassert i kjøkkenbenk Elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett med noe utenpåliggende og noe skult ledningsnett. Faste lyspunkt i tak.Strømmålere og hovedtavle for bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn under bygget er ukjent. Drenering og fuktsikring fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse. Bygget er fundamnetert på betongfundamenter. Over fundament er det kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk terrasser av tre og glass. Trapper for tilkomst med rekkverk/ sikring av betong og metalløper. Bygget ligger i område med ukjent forekomst av radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

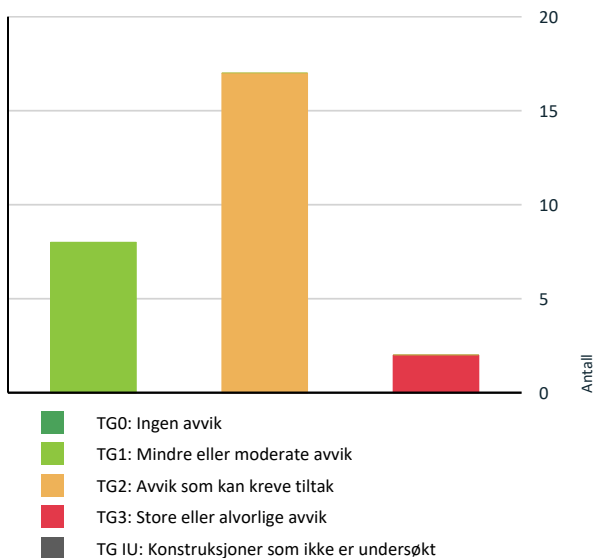
Boligbygg med flere boenheter

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

Innhentede tegninger for leiligheten er innhentet og disse stemmer godt overens med dagens bruk.

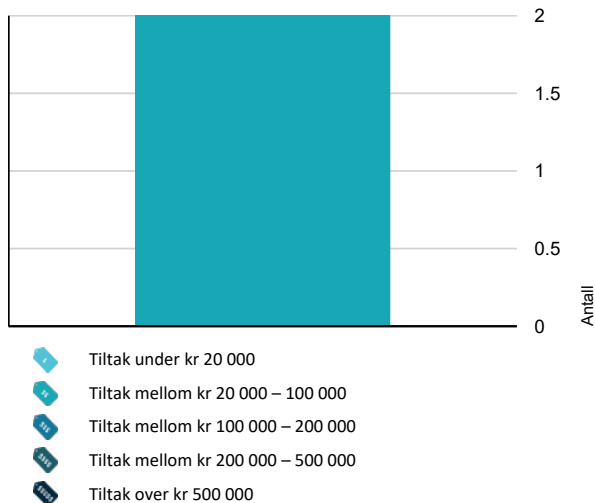
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terrasse/ takfot i stige. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert utover at det er tittet opp gjennom luke grunnet manglende stige.

Ved befaringen ligger det snø på deler av terreng rundt bygget

Boligen er møblert ved befaringen i tillegg er det en del flyttekasser på gulv rundt i boligen.

Ved befaringen er det 0 grader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktsøk.

Eier har gitt opplysninger om boligen og eiendom. Eier har informert muntlig om sameites vedlikeholdsplaner uten at plan er fremvist.

Årlige kostnader er mottatt fra megler i epost.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der byggetillatelse er gitt i 1997. Ferdigattest er datert 2011.. Søknadstidspunkt er satt som byggeår jmf referansenivå. Søknadstidspunkt er 1996. Rekvirenten opplyser at selve oppføringen ble gjennomført i 1998.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har normal boligstandard med oppvarming med strøm og ved.

Vedlikehold

Bygget har bygningsdeler som nærmer seg 30 år, utskifting av komponenter/ bygningsdeler må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Bytta baderomsinnredning og renoveret kjøkkeninnredning med nye fronter og benkeplate.
2024	Modernisering	Fjernet eksisterende elementpeis og montert peisovn. Lagt nye gulv i kjøkken/ stue. Malt og tapetsert noe overflater.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking består av takstein og undertak under nedre takstein fremstår som duk av et eller annet slag. Fra luke i bod fremstår undertak som platetype, men det er ikke mulig å sjekke fra luka.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mosegroing på takstein. Både takteking og undertak nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på takstein bør fjernes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skade på takteking og undertak. Eier opplyser at sameiet har planlagt vedlikehold med fjerning av mose fra taket.

Videre bør tilstanden til takteking og undertak følges opp jevnlig, da de nærmer seg mer enn halvert forventet brukstid. Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Det er stige-trinn på taket frem til pipe. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag av metall ved pipe har rustdannelser. Det presiseres at det ikke er sjekket om det er mansjetter ved takgjennomføringer ved undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre rustdannelser på beslag ved pipe for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør også undersøkes om det er mansjetter ved takgjennomføringer under undertaket, da manglende mansjetter kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygget. Undersøkelser på tak må gjennomføres med nødvendige sikkerhetstiltak.

Ved etableringstidspunkt var det ikke krav til snøfangere, vurderes montering av dette må det avklares om konstruksjonen er egnet for dette.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har vegger av bindingsverk med isolering av mineralull. Utvendig kledning består av stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Her er kledning sjekket på terrassensiden. Det er ikke synlig luftesjikt åpninger opp bak kledning på sjekkpunkter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold vedrørende manglende synlig luftsjikt må undersøkes ytterligere.

Det bør etableres/ sikres at det er tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på bygget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon med saltakstoler med mønet himling. Det er isolering med mineralull over himlinger. Overisolering er det et hulrom opp mot undertak over overgurt. Det er gesimser med spaltekledning på terrasse og inngangssiden.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

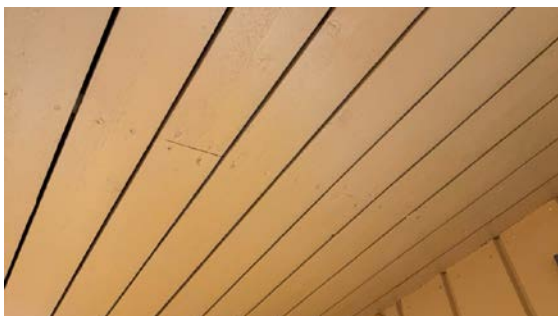
Ventilering er vurdert ut fra gesims med smale spalter mellom gesimsbord. Luftingen kan være begrenset ved raft ved at isolering tetter deler av lufttilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen bør sjekkes og eventuelt forbedres der det er behov for å sikre tilstrekkelig lufttilgang ved raft, slik at kondens og fuktskader i takkonstruksjonen unngås. Begrenset ventilering øker risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen. Ved befaringen var det ikke mulig å komme skikkelig opp i hulrom over himlinger grunnet manglende stige. Forholdet bør sjekkes ut med inspeksjon oppe i hulrommet/ kaldtloftet og og branncellevegg over himlinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ved befaringen er det registrert flere åpningsvinduer som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av vinduene slik at de åpnes og lukkes uten motstand.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert funksjonalitet og levetid for vinduene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdør inngang med sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår og alder er ca 28 år. Dører er normalt preget av elde og bruksslitasje.

Dørblad terrassedør er noe skjev i forhold til karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da normal levetid/ brukstid nærmer seg og slitasje kan føre til redusert isolasjonsevne, tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktinntrengning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

På stuesiden av bygget er det terrasse med noe takoverbygg. Terrassen ligger over innredet rom i etasjen under. Det er etablert beskyttelsessjikt av perforerte plastprofiler over membransjikt. Membransjikt av sveiset membran. Rekkverk består av tett trekkverk med 2 høyder. Delen med lavere trekkverk har glassrekke på topp av topprekke av tre. Det er takrenne i front av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membran er oppgitt å være fra byggeår og dermed ca 28 år gammel. Membran vil her delvis være utsatt for sollys gjennom åpninger i beskyttelsessjikt.

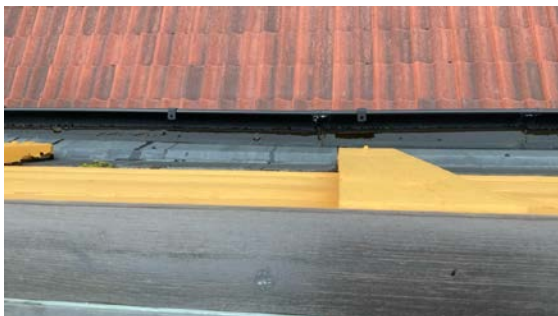
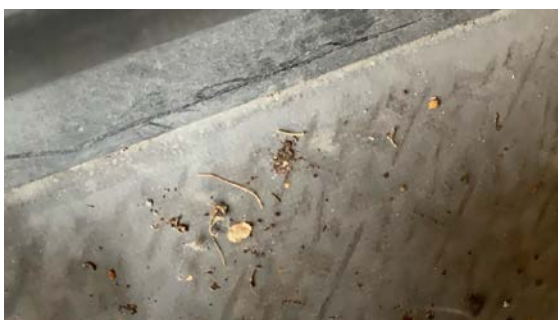
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør vurderes utskifting av membran, da denne nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under terrassen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at sameiet har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsplan/ tilstandsanalyse for fellesdeler av bygget er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilgang til vedlikeholdsplan og tilstandsanalyse fellesdeler av bygget bør etableres.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv og fliser i stue fra 2024. Øvrige gulv fra ukjent tidspunkt/ byggeår

Overflater vegger med malte plater, tapet og malt trepanel.
Himlinger med trepanel med malt overflate.

Normal stand med normal bruksslitasje.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mot etasjen under består av dekke betongbasert materiale. Det er gjennomført målinger med planlaser med noen utvalgte sjekkpunkt. Registrerte høydeforskjeller innad i rom er fra 5-14 mm på sjekkpunkt. Det presiseres at leiligheten er møblert og at det er lagret en del flyttegods på gulv. Det presiseres at det kan være punkter i leiligheten med andre høydeforskjeller enn det som ble registrert på utvalgte sjekkpunkt.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feiluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med pipe løp for tilstøtende leiligheter, pussede og malte overflater innvendig. Det er peisovn fra 2024 tilkoblet pipe.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe taktekkning. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Rapport fra feiervesenet beskriver at det er sprekker i innerrør i pipa. Peisovn montert i 2024 har tilkobling på annet sted en opprinnelig ildsted. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rehabilitering av pipa for å hindre lekkasje av røykgass til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare og helseisiko.

Det må søkes om godkjenning for endret tilkobling av peisovn, da manglende søknad kan føre til at installasjonen ikke er i henhold til gjeldende forskrifter og kan medføre ansvar ved eventuelle skader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte vegger og gulv. Himling med takessplater. Det dusjes rett mot vegg/ gulv.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe misfarging i fuger og på fliser, spesielt i dusjsone. Noen fliser med tendenser til bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og eventuelt utbedre misfargede fuger og fliser, samt overvåke og eventuelt utbedre fliser med bom for å hindre videre skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av overflatene.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.

Det er registrert motfall på deler av badegulvet.

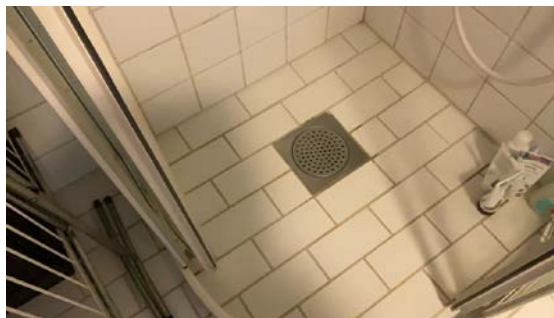
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

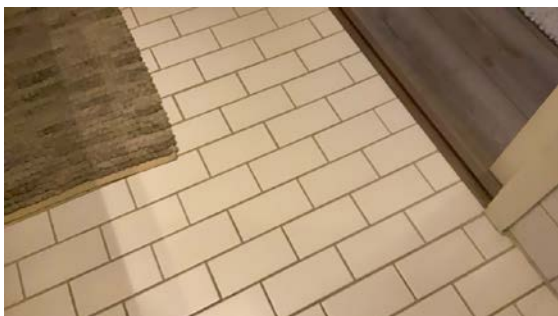
Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til redusert bæreevne og økt fare for skade på gulvet over tid. For å utbedre avvik må gulvet tas igjen i sin helhet. Dette tilsier at badet må renoveres i sin helhet. Ved renovering bør det etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Motfall til sluk kan føre til at vann på gulv (lekkasjevann/ bruksvann) kan renne mot dør og evt ut av rommet eller bli liggende på gulv i rommet. Dette kan forårsake skade på tilstøtende konstruksjoner og eventuelt glatt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Motfall på deler av gulv.



Høydeforskjell sluk og gulv ved dørterskel uten oppkant er 12 mm
ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membrantype er ikke kjent. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Rørgjennomføringer i vegg under servant mangler mansjett/ tetting. Gjennomføringer ligger i våtsone. Det er ikke synlig membran/ mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/ tiltak må sees i sammenheng med behov for tiltak gulv. Renovering av badet vil måtte påregnes for å fjerne avvik. Det bør ved renovering etableres forskriftsmessig tetting/mansjetter rundt rørgjennomføringer i våtsone, samt dokumenteres at det er tilfredsstillende membranløsning i sluk.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, sopp og råte, samt kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpninger i vegg våtsone under servant.

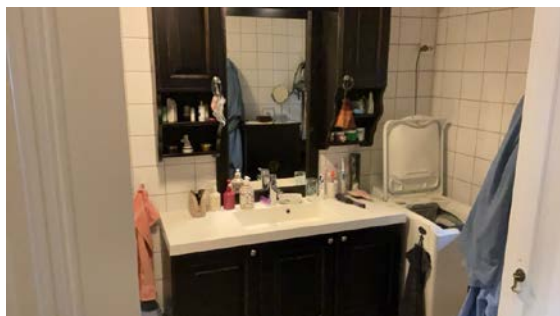
ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med over og underskap . Integrert servant i plate. Videre er det dusjvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/ innredning med normal slitasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet felles avtrekk for hele bygget. Avtrekksventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har begrenset tilluftsordning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tillufts løsning, for eksempel ved å montere spalte i dør eller ventil, for å sikre god ventilasjon.

Begrenset tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet.



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra kjøkken bak kjøleskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert målbar fukt eller symptomer på fukt ved hulltakingssted.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med skrog av platemateriale, heltre malte fronter og heltre benkeplate. Benkeplate og fronter fra 2010. Løse hvitevarer. Fliser over benk mot overskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken er tilkoblet felles avtrekksanlegg for bygget. Normal funksjon ved befaringen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i bygget består av kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.



Vannrør av kobber.



Vannmåler for boligen er i kjøkkenbenk



Stoppekran for boenheten i kjøkkenbenk



Eier opplytter at hovedstoppekran for bygget er i kjeller ved inngang heis.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ukjent hvordan felles avløpsanlegg for bygget er luftet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan felles avløpsanlegg er luftet.

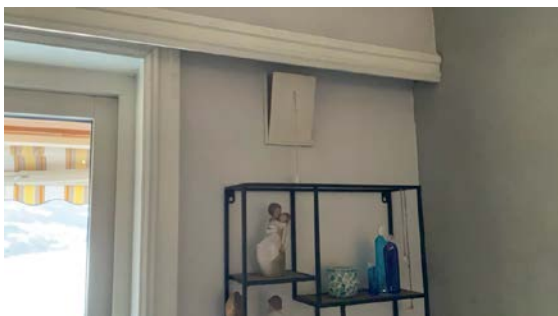
Uavklart lufting kan medføre risiko for dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og i verste fall tilbakeslag eller skader på anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom har ventiler i yttervegg. Fra bad og kjøkkenventilator er det avtrekk til felles ventilasjonsavtrekk



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med volum ca 115 liter. Plassert i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke avrenningsmulighet med sluk eller lignende i forbindelse med varmtvannsberederen.

Eltilkobling bereder er bak berederen og ikke tilgjengelig for sjekk.

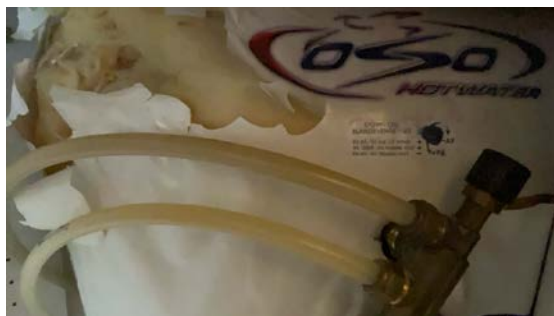
Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsberederen for å redusere risikoen for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje fra tanken.

Manglende avrenning medfører økt fare for at eventuelt lekkasjevann kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Eier opplyser at sameiet har planlagt etablering av vannstoppeventil og utløser ved varmtvannsberedere i de boenhetene som mangler dette. Denne leiligheten er en av disse hvor dette er planlagt i følge eier.

Eltilkobling varmtvannsbereder bør sjekkes ved utvidet elkontroll.



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.

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

Beskrivelse

Elanlegg med med sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett med noe utenpåliggende og noe skult ledningsnett. Faste lyspunkt i tak. Strømmålere og hovedtavle for bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren i bygget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1998 Fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Eier opplyser at det ikke er kjent at andre en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet har utført arbeider på elanlegg.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Anlegg fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser at ved bruk av komfyrr med alle plater og komfyrr har sikring løst ut grunnet overbelastning

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branttilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon ved befaringen. Usikkerhetsmomentet i forhold til eltilkobling varmtvannsbereider og anlegg med alder på 28 år tilsier at det vil være en god forsikring at kontroller gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Det er ikke registrert synlige skader ved befaringen eller funksjonssvikt ved befaringen..



INSTALLATOR		ANLEGG NR.	ADVARSEL!		
TILGJEBLET FASE		Advarsel om etter utførelse ansvarlig for å sikre at alle prosedyrer eller forskrifter følges. Elektrikerarbeidet har aldri til å sammenlignes med arbeid på byggingen.			
TR	INNTAKSKABEL, avst. nr.	SIKRING AMPERE	LEDNING avst. nr.	SLIPP NR.	
1	Kom Luss	20A	2x1,5		
2	Kjøleskåp, Bad, stikk, Vaskemaskin	15A	2x1,5		
3	Kjøleskåp, stikk oppvaskemaskin	15A	2x1,5		
4	Kjøleskåp, 2 vaskemaskin, Bad	15A	2x1,5		
5	Stikk	15A	2x1,5		
6	Forhåndsbygd kurs 2				
7					
8					
9					
10					
11					



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn under bygget er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuksikring fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuksikring nærmer seg halvert brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og fuksikring.

Høy alder på tiltakene medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamnetert på betongfundamenter. Over fundament er det kjellermur av betong og betonggulv på grunn.

TO 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

DEt er registrert områder med flatt terreng og tendenser til helning mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Vann som renner på terreng mot bygget vil kunne øke faren for vanninntrengning, spesielt i rom under terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk terrasser av tre og glass.
Trapper for tilkomst med rekkverk/ sikring av trerekker og metallløper.
Bygget ligger i område med ukjent forekomst av radon.

Bygget har pr i dag separat brannvarsling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er rømningsvei fra leiligheten kun ut via hoveddør. Fra terrasse er det over 10 meter ned på terreng uten at det er etablert stige eller annen løsning.

Dokumentasjon branncelleinndeling er ikke tilgjengelig ved befaringen. Beskrivelse er også etterspurt fra kommunen uten at denne er tilgjengelig. Takstmannens vurdering er at det er avvik til dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra terrassen, for eksempel ved montering av stige eller annen godkjent løsning, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering, samt at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens av forhold vedrørende aktsomhet for jord/ flomskred og snøskred bør avklares med m\kommunen/ offentlig myndighet.

Forhold rundt branncelleinndeling må utredes. Konsekvens av forholdet kan være spredning av branntilløp med påfølgende konsekvens.

Det er ved befaringen opplyst at boligsameiet har planlagt å etablere samlet brannvarslingsanlegg for hele bygget med tilkobling til alarmsentral. Kunden opplyser at planen er at dette skal etableres i innneværende år.

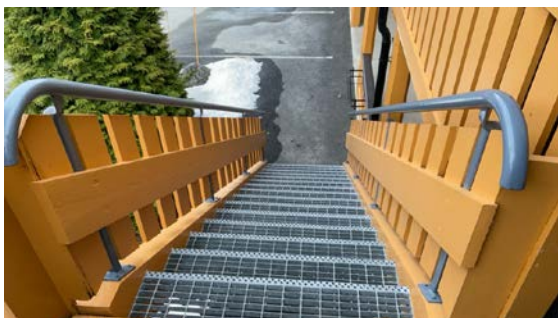


På terrasser er det åpninger mot tilstøtende boenheter fra yttervegg og utover terrasser også under takoverbygg



Manglende rømningsvei

Tilstandsrapport



Trapp fra terreng og opp til inngang



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		2 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	67 566
Konklusjon markedsverdi		3 000 000

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. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	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 Beinstigen 11E ,2900 FAGERNES 91 m ² 1997 2 sov	27-08-2024	3 300 000	3 600 000		3 600 000	51 429
3 Skrautvålsvegen 14 ,2900 FAGERNES 69 m ² 2017 2 sov	11-11-2025	3 400 000	3 500 000		3 500 000	50 725
4 Beinstigen 11A ,2900 FAGERNES 62 m ² 1997 2 sov	20-06-2023	2 500 000	3 000 000		3 000 000	48 387
5 Beinstigen 11E ,2900 FAGERNES 91 m ² 1997 2 sov	29-03-2023	2 390 000	2 700 000		2 700 000	38 571
6 Øvrevegen 35A ,2900 FAGERNES 120 m ² 2013 3 sov	23-05-2024	3 850 000	4 000 000		4 000 000	33 333
7 Beinstigen 11F ,2900 FAGERNES 67 m ² 1998 2 sov	06-06-2017	1 950 000	2 100 000		2 100 000	31 343

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	17 000
Felleskostnad	Kr.	30 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Innvendig vedlikehold	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 050 000**

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.	550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

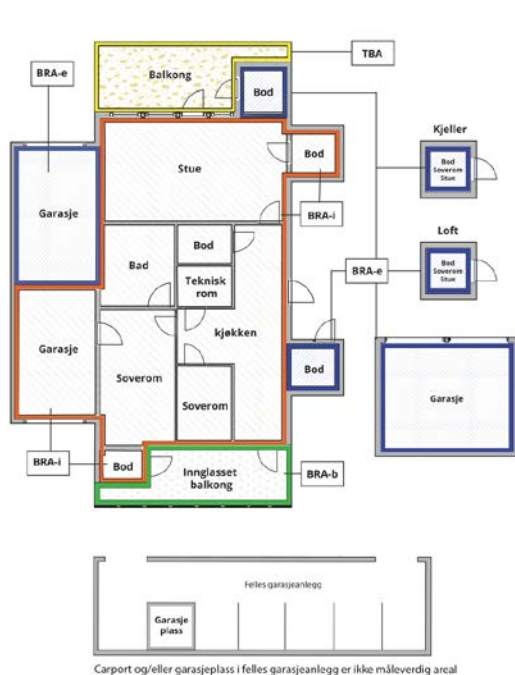
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	23
Bodomsråde med boder		6		6	
SUM	70	6			23
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, bod, garasje		
Bodomsråde med boder		Bod	

Kommentar

Bod som disponeres av leiligheten ligger i underetasje/ kjeller og har areal på ca 6 m². Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer garasjeplass i parkeringskjeller på ca 15 m² og hylleplass i felles bod i parkeringskjelleren. Det er ikke medtatt arealer for garasje eller felles bod i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentede tegninger for leiligheten er innhentet og disse stemmer godt overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjennomført utskifting av ildsted med ny an boring på innerrør i pipe. Det er lagt nye gulv i stue/ kjøkken.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takstmannen vurderer at tiltak med utskifting av ildsted og ny hulltaking i pipe er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt. Det er videre vurdert at leiligheten mangler alternativt rømningsvei utover rømningsvei via hoveddør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Inger Karin Løvlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	22	172		2	1130.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Beinstigen 11B

Hjemmelshaver

Løvlie Inger Karin

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no
Grensemerker er ikke påvist ved befaringen, noe snødekt mark.

Boligselskap

Boligsameiet Garlitun 1

Eierandel

1 / 12

Forretningsfører

Ikke opplyst

Felles formue

Kr. 67 566 09.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Beinstigen 11B ligger i øvre del av boligsområde langs Garlivegen. Leilighetsbygget ligger på oversiden av Garlivegen. Fra leiligheten er det utsikt mot Strandefjorden og omliggende områder. Det er normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg fram til innkjøring på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldene reguleringsplan er Garlikrysset 3, PlanId: 0542R120

Om tomten

Sameiet har selveiertomt på 1130 m2. Tomta ligger i hellende terreng. Tomta har noe områder med vei og utvendig parkering. I tillegg er det noe skråninger med naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 15.04.2026

Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.
Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, men aktsomhet for jord/flomskred eller snøskred på eiendommen.
Konsekvens må avklares med kommunen/ offentlig myndighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				
Kommentar				
Felles bygningsforsikring for sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.1996		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

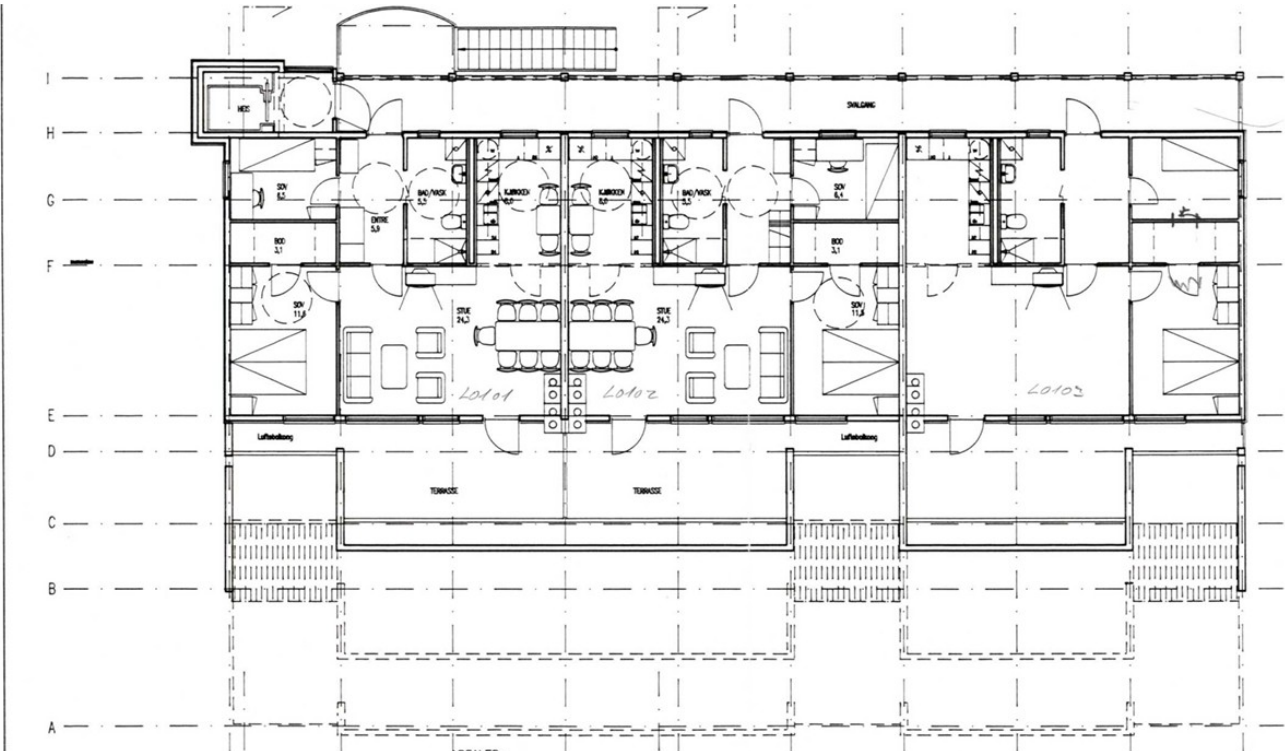
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



AREALER:
 GAVLELIGHET: 68,3 BRA/K
 MIDTLELIGHET: 68,0 BRA/K
 BRUTTO INNHUSAREAL/ 246 M2

L01
GARLITUN TERRASSEHUS
 Plan 2 (øverste)

05
 1:100

AG Anders Gunnestad, siv.ark.MNAL
 Grønnegt. 94, 2300 HAMAR Tlf./fax 62 53 48 22



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Inger Karin Løvlie

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beinstigen 11B

2900 Fagernes

3451-22/172/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Sprekk inni pipa. Utgjør ingen fare mtp fyring. Brannvesenet har vært på befarings.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Per Arne Møller

Beskrivelse av arbeidet: Tok ned en peis, og satte inn ny vedovn.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 172, Seksjonsnr 2	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	113 Fagernes sør-Moaskogen
Veiadresse:	Beinstigen 11 B, gatenr 1081	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
(fra bruksenhet)	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100106 Tingnes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1711 Fagernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	L01 02	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.09.1998	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 130,1 kvm
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3451/22/172	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3451/22/172/0/1	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/2	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/3	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/4	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/5	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/6	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/7	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/8	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/9	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/10	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/11	0,0
			Mottaker	3451/22/172/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.09.1998	Avgiver	3451/22/172	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/22/172/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Beinstigen 11 B	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.06.1997
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 474,0	Igangset.till.:	27.06.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	08.09.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 474,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	16.10.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	15061324			Antall etasjer:	5

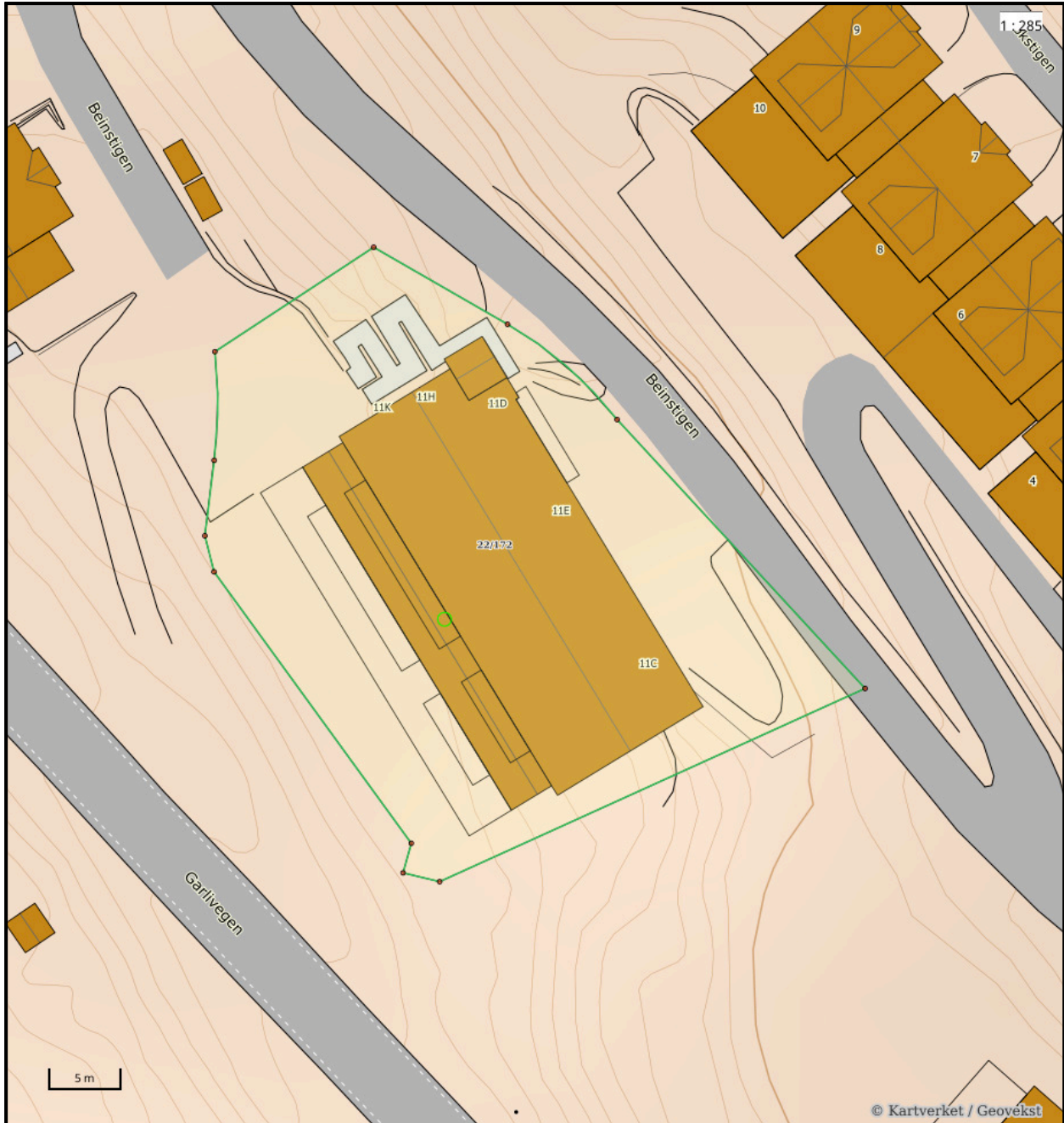
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	3		210,0		210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

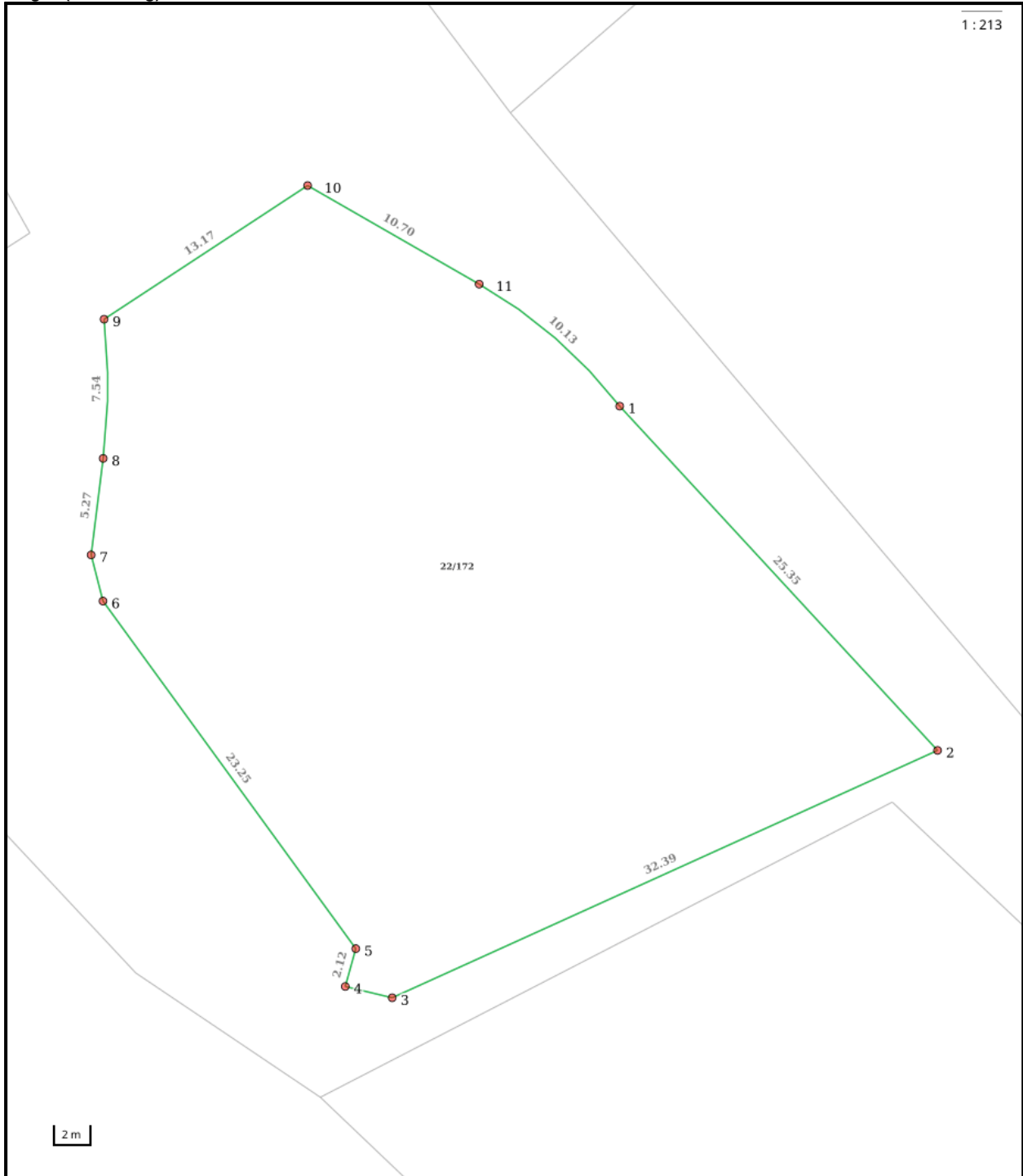
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



1:213

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 130,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 760 773,87	514 746,65	25,35m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 760 756,89	514 765,47	32,39m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 760 740,86	514 737,33	2,62m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 760 741,24	514 734,74	2,12m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 760 743,33	514 735,12	23,25m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 760 760,81	514 719,79	2,57m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 760 763,23	514 718,92	5,27m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 760 768,50	514 719,09	7,54m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-32,16	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 760 776,00	514 718,45	13,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 760 784,21	514 728,75	10,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 760 779,75	514 738,48	10,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	26,03	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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: 08.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Beinstigen 11B, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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 1 130 m ² KPHensynsonenavn 910_120 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	0542R120
Navn	GARLIKRYSET 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2005

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/295/0542R120.pdf>

Delarealer	Delareal	Formål	Utdyp.
	92 m ²	Annet fellesareal	Ukjent
	23 m ²	Friluftsområde	
	93 m ²	Privat veie	
	55 m ²	Felles avkjørsel	
	55 m ²	Parkeringsplass	
	22 m ²	Gangvei	
	60 m ²	Kjørevei	
	731 m ²	Boliger	



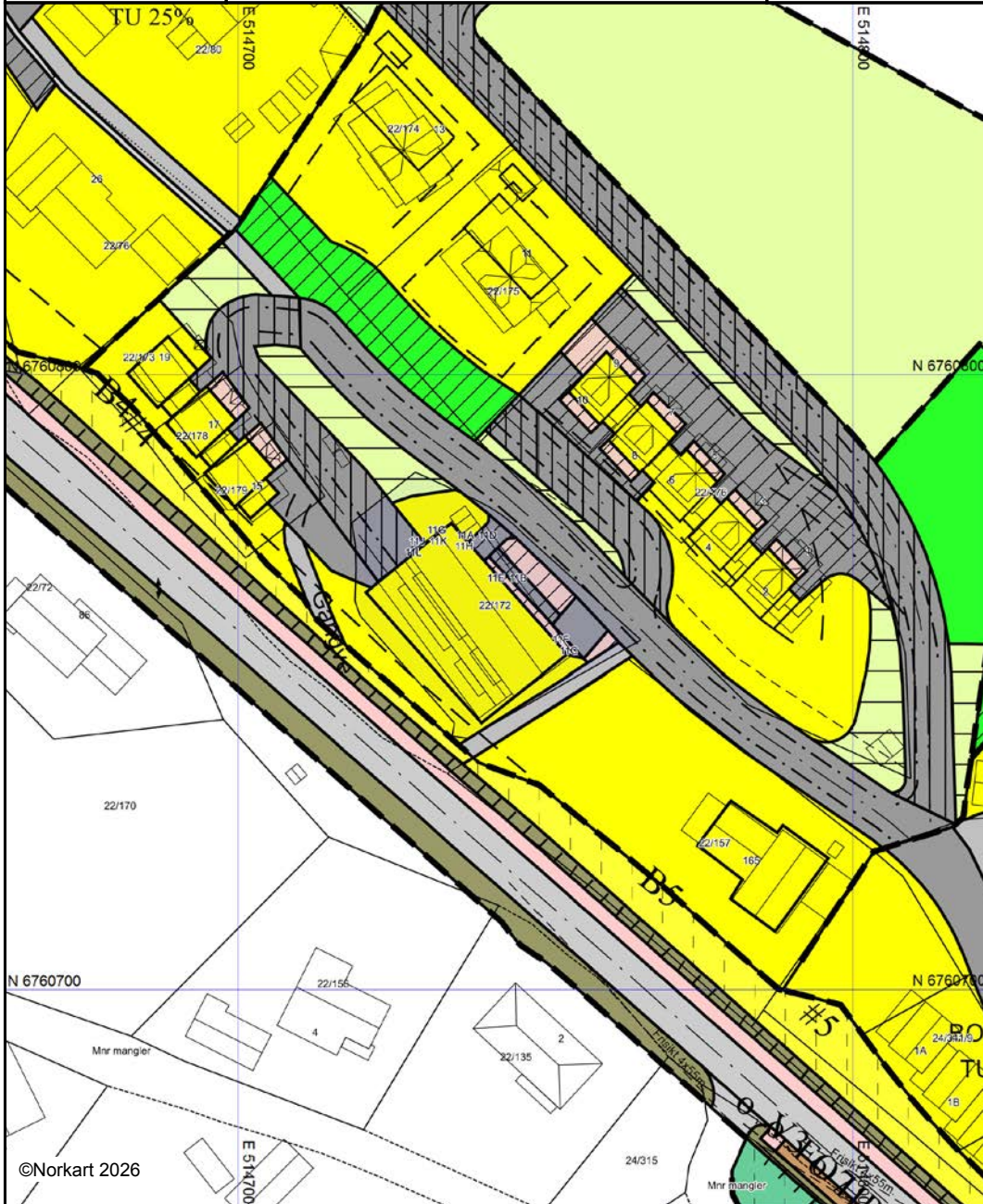
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/172/0/2
Adresse: Beinstigen 11B
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026


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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg
 Gangveg
 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Privat veg
 Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles grøntanlegg
 Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse
 Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Veg
 Kjøreveg
 Fortau
 Annen veggrunn, grøntareal
 Holdeplass eller plattform

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
 Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

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

 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Regulert tomtegrense
 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje
 Frisiktslinje
 Regulert kantkjørebane
 Regulert støttemur

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nord – Aurdal kommune

Reguleringsplan for del av Garlikryset 3

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsformål:

Reguleringsplanen for del av Garlikryset 3 viser område med disse reguleringsformålene:

PBL § 25.1	Byggeområder	Frittstående eneboliger Rekkehus
PBL § 25.3	Offentlige trafikkområde	Kjørveg Gang-/sykkelvei
PBL § 25.6	Spesialområder	Privat veg Friluftsområde Frisiktsone
PBL § 25.7	Fellesområder	Avkjørsler/parkering Leikeplass Gangareal Annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDE

- 1.1 Innenfor områdene med TU = 25 % (tomt 1, 2 og 6) (med TU mener vi bruksareal i prosent av tomtearealet), skal det oppføres frittstående eneboliger i inntil 1,5 etasjer. Mønehøyde settes til maksimum 6 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygging av underetasje kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Mønehøyden for boliger med underetasje settes til maksimum 9 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til boligen kan det føres opp garasje eller carport, uthus, samt dukkestue eller lekeskur.
- 1.2 Innenfor områdene med TU = 75 % (tomt 3 og 4) og TU = 100% (tomt 5) kan det oppføres rekkehus i inntil 2,5 etasjer, terrassehus i inntil 3 etasjer eller annen konsentrert bebyggelse i inntil 2,5 etasjer. Mønehøyde settes til maksimum 9 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 1.3 Hovedmøneretningen på hovedbygg skal som hovedregel ligge parallelt med terrenget. Gavlen på bygg skal være vesentlig smalere enn langveggen.
- 1.4 Eksisterende terrengformasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- 1.5 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i terrenget og det lokale bygningsmiljøet.
- 1.6 Materialet i eksteriøret skal i all hovedsak være stein og tre. Vegg- og takflater skal ha mørk farge innen jordfargespekteret. Hvit og svært skarpe farger må ikke nyttes på breie vindskier og på brei omramming rundt vinduer.
- 1.7 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 m. (Dette gjelder ikke gavler i bygg med sokkelplan).
- 1.8 Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 35°. Mindre tak over inngangsparti / takoppbygg el. kan ha annen takvinkel. Valmet tak er ikke tillatt.
- 1.9 Garasjebygg og uthus kan maksimalt ha mønehøgd på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 1.10 Parabolantenner og andre store antenner skal plasseres slik at de blir minst mulig synlige. De skal også ha same farge som gjør at de går mest mulig i ett med bakgrunnen.
- 1.11 Til hver boenhet skal det på egen grunn avsettes plass for en garasje og oppstillingsplass for en bil i tillegg. Garasje og uthus skal være nøye tilpasset hovedbygget. Med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges fram et detaljert situasjonskart som viser plassering av bygg, parkeringsplasser m.m.
- 1.12 Bygg skal knyttes til offentlig godkjent avløpsanlegg og vannverk.
- 1.13 Forebyggende tiltak mot radonstråling skal gjennomføres/vurderes, jfr. pbl § 68.
- 1.16 Både strøm-, vann- og kloakkledninger skal om mulig legges i vegtraséene.
- 1.17 Området skal bygges ut med 400 V systemspenning.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Gang- og sykkelvegen langs Garlivegen og Garlivegen (fv. 264) er regulert med samme bredder som i reguleringsplan for Garlikrysset godkjent i 1992.

Kjørevei

- 3.1 Kommunal veg er regulert som offentlig kjøreveg (Veg1). Regulert vegareal er 8 m, regulert vegbredde er 4 m. Det er ikke tillatt å oppføre bygg nærmere enn 15 m fra senterlinjen på veg 1 og fylkesvegen (Garlivegen).

Gangveg

- 3.2 Kommunal gangveg er regulert med vegbredde 3 m.

6. SPESIALOMRÅDE

Privat vei

- 6.1 Veg 2 og 3 er interne adkomstveger i boligområdet regulert som privat veg. Vegene har regulert bredde på 4 m innenfor reguleringsformål med bredde 8 m. Det er ikke lov å føre opp bygg nærmere enn 8 m fra senterlinjen av veg 2.

Friluftsområde

- 6.2 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av områdene til friluftformål.

Frisiktsone

- 6.3 I område regulert til frisiktsone skal vegetasjonen holdes nede. Det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt for utkjøring til kommunal veg. Siktretkantene er på 2 x 4 x 61 m.

7. FELLESOMRÅDE

Avkjørsler/parkering

- 7.1 Områdene regulert til avkjørsler/parkering er fellesområder for de eiendommene/leilighetene som ligger inntil.

Lekeplass

- 7.2 Arealet regulert til "lek" er regulert til felles lekeplass for eiendommene/leilighetene tomt 1-3, gnr/bnr. 22/157, 22/172, 22/173, 22/178 og 22/179. Lekeplassen skal sikres tilfredsstillende mot bekken i øst og mot veien i sør, og ellers være ferdig opparbeidet av utbygger før byggetillatelse på enkelttomter blir gitt.

Sti/trapp

- 7.3 Området er felles gangareal til Garlibo, gnr.22 bnr.172

Annet fellesareal

- 7.4 Områdene regulert til annet fellesareal er areal til grøntareal og lignende og er fellesareal for de eiendommene/leilighetene som ligger inntil.

FELLESBESTEMMELSER

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent fra før skal arbeidet straks stanses i den grad det berører ved kulturminnene eller en sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelt vilkåra for dette.

Infrastruktur (vei, vann og kloakk) skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene. Tekniske planer for vei, vann og kloakk skal godkjennes spesielt av kommunen før det gis byggetillatelse.

Eiendom	3451 22/172		
Utskriftsdato	08.04.2026	Antall datasett	99

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

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

12 Berørte datasett

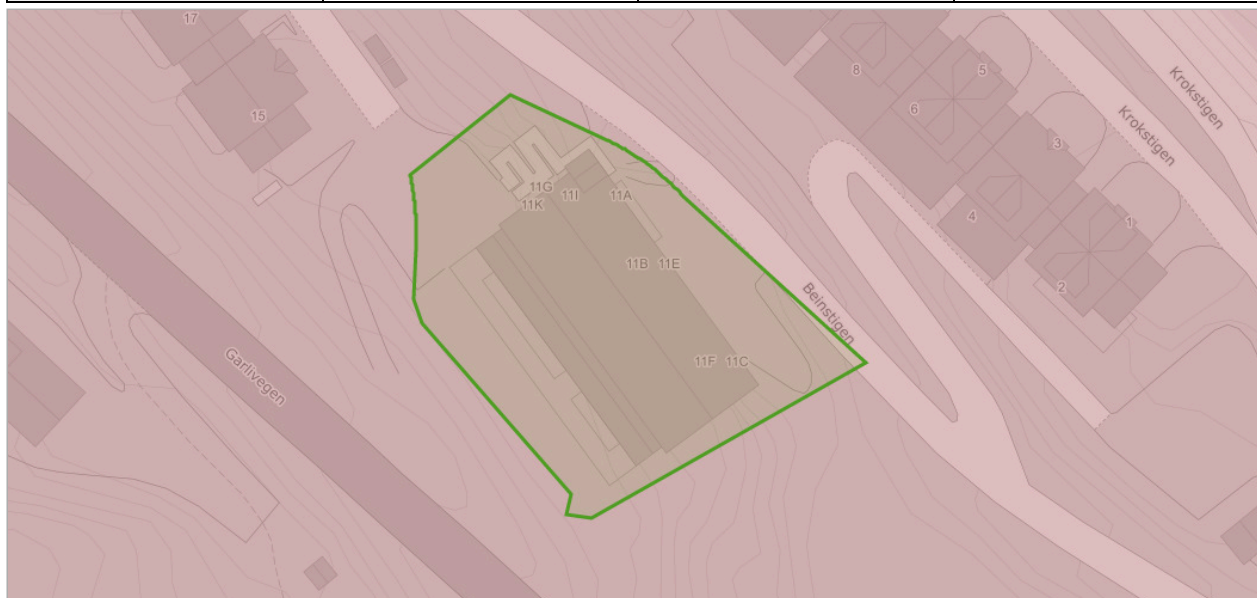
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng 📍 Løsmasser N50/N250 📍 Naturtyper i Norge - landskap 📍 Radon 📍 Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> 📍 Aktsomhetskart for snøskred 📍 FKB-AR5 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner 📍 Naturtyper på land (NiN) 📍 Støykartlegging veg etter T-1442 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|--|

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

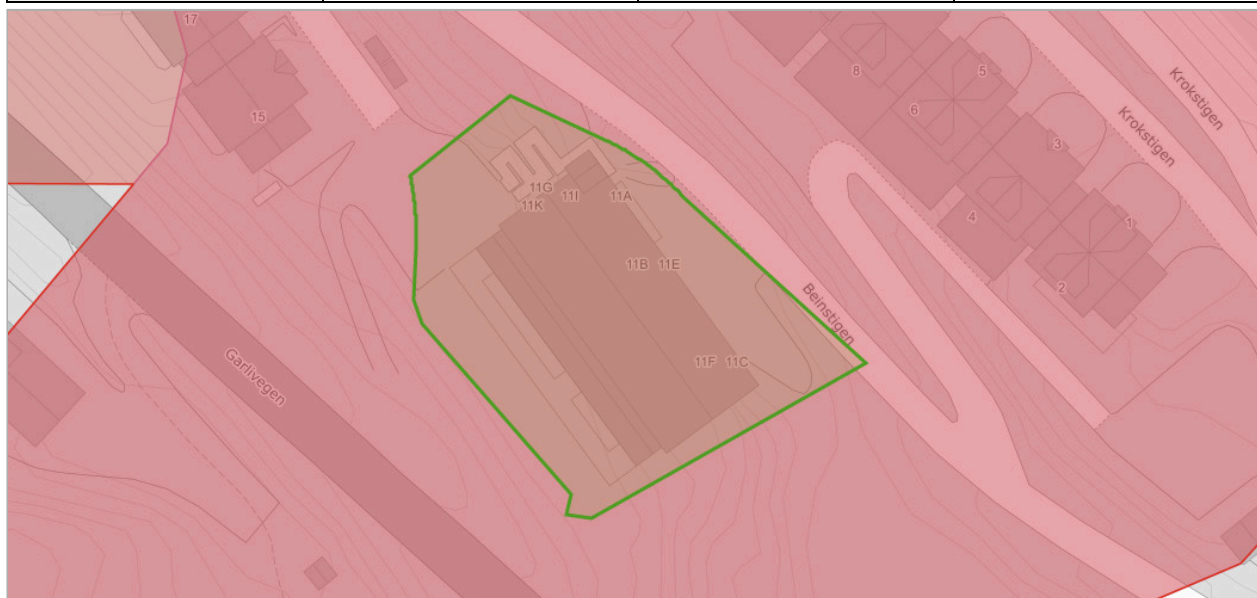
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsomraader

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	08.04.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og 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-AR5





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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

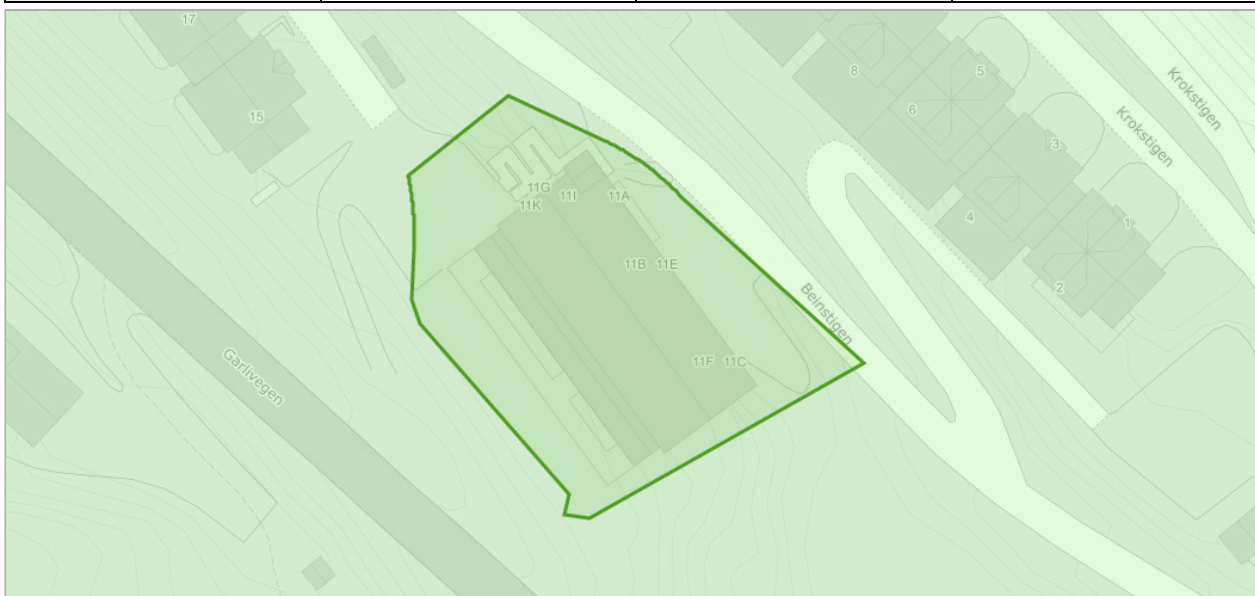
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

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-standarden, 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
Tynn morene

Objekter



Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

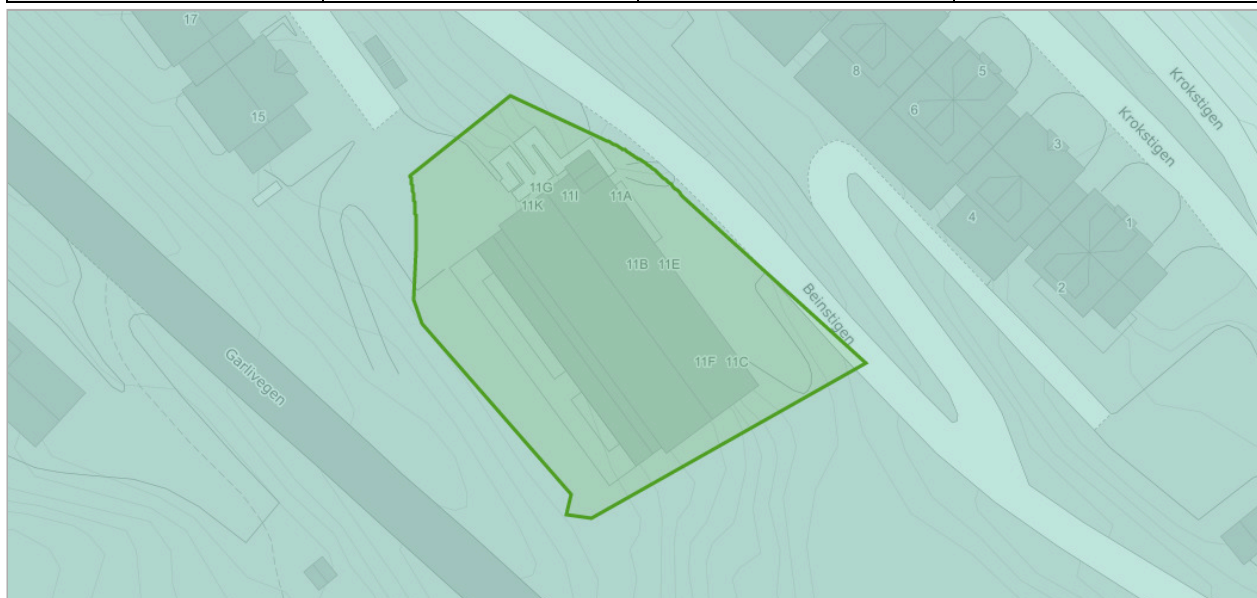
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

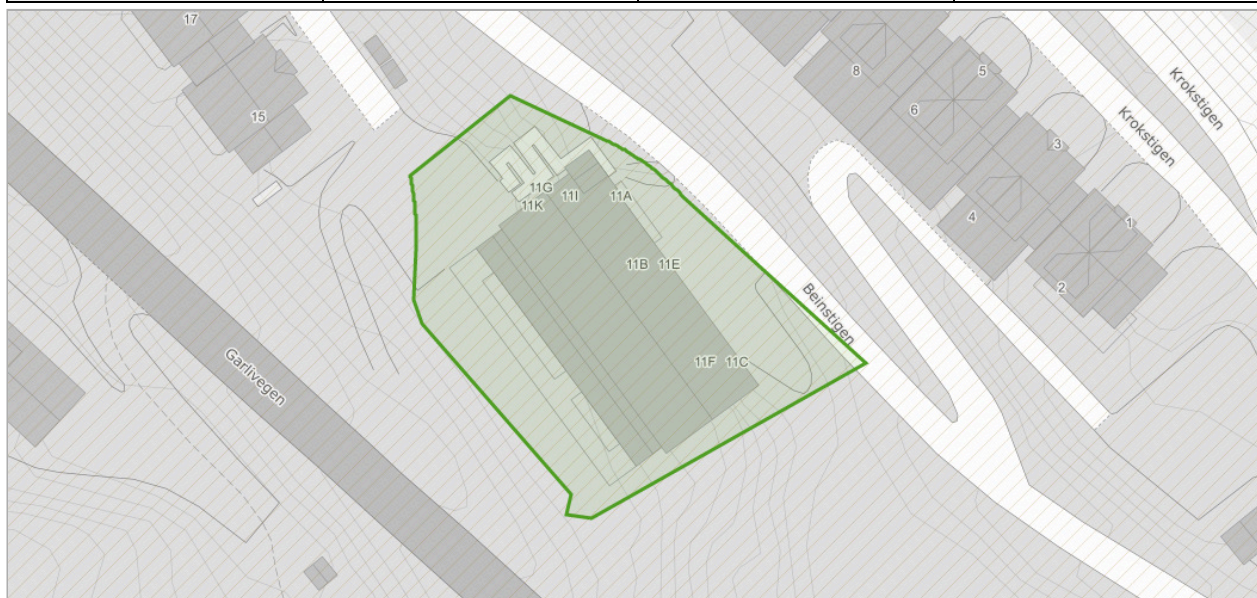
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.04.2026
-------	-------------------	---------	------------

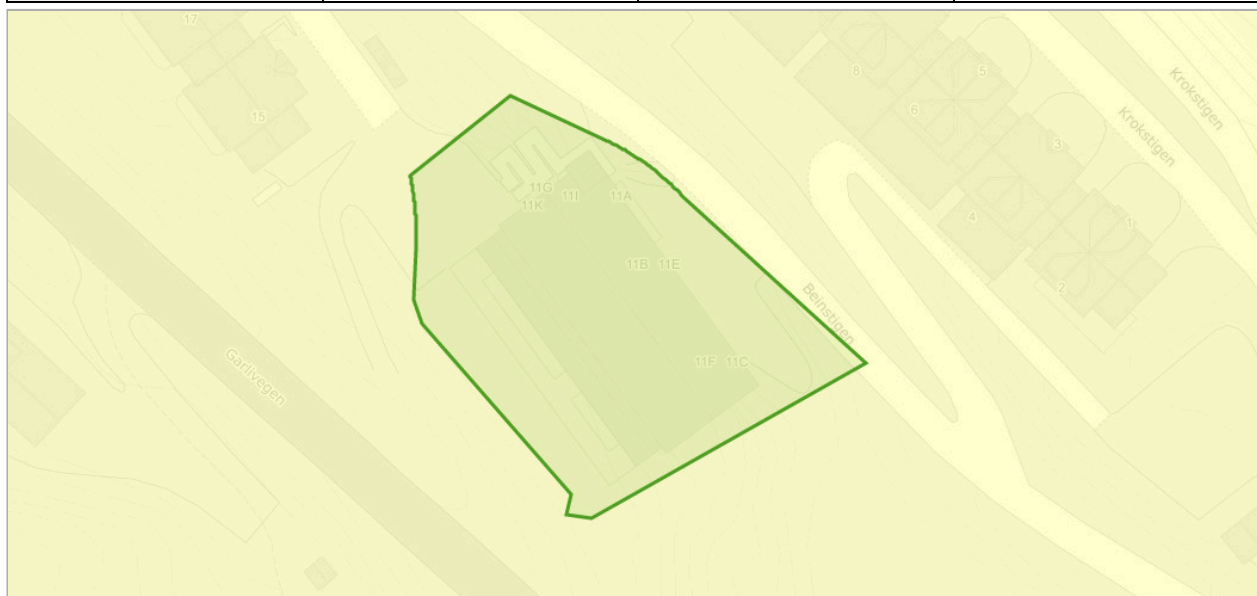


Dekningsområde

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 kjennege 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 forhøyd 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

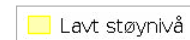
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	08.04.2026
-------	------------------	---------	------------



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 døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

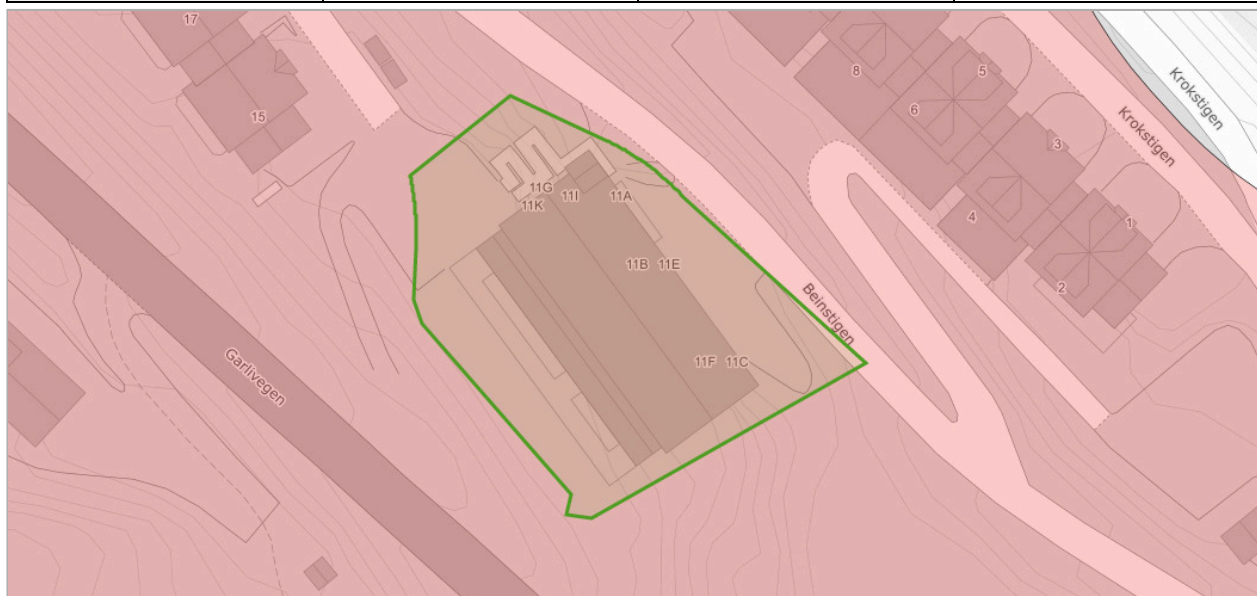


Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

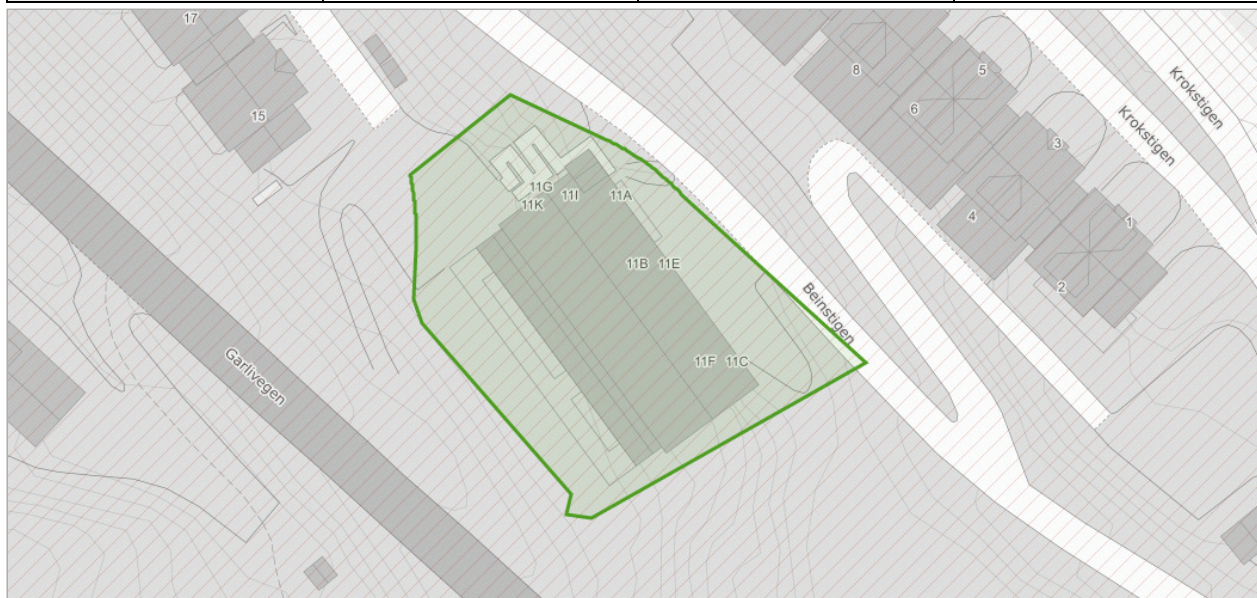
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

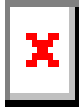
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
08.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Beinstigen 11B, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	FERDIGATTEST JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §99 NR. 1
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Anders Gunnestad Sagatunveien 48 2300 Hamar	Tiltakshaver (navn, adresse) A/S Garlibo v/ Odd Jørgen Lyseng Ranheimsbygda 2900 Fagernes
--	---

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse Beinstigen 11	Gnr. 22	Bnr. 172	Festenr.	Seksjonsnr. 1 12
----------------------------------	------------	-------------	----------	------------------------

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn
Terrassehus

Vedtatt fattet av Plan/miljøutvalget	Vedtatt dato 11.04.06	Saksnr. 50/96
---	--------------------------	------------------

Dato sluttkontroll 08.08.11	Kontrollansvarlig Svein Hanneson
--------------------------------	-------------------------------------

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 § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).

Merknader
Ingen

UNDERSKRIFT

Sted Fagernes	Dato 08.09.11	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug
------------------	------------------	--------------------------------------

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Beinstigen 11B, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 896,40 kr
Eiendomsskatt	4 398,00 kr
Feiing	1 298,00 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	3 879,77 kr
Sum	16 518,41 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	25%	22 m ³	76.00	1/1	0 %	1 848,00 kr	1 848,00 kr
Kloakk Etter Måler	25%	22 m ³	30.50	1/1	0 %	1 540,00 kr	1 540,00 kr
Forsk.Kloakk	25%	40 m ³	40.00	1/1	0 %	1 600,00 kr	-400,00 kr
Forsk.Vann	25%	40 m ³	84.00	1/1	0 %	3 360,00 kr	-1 640,00 kr
Forsk.Kloakk	25%	40 m ³	70.00	1/1	0 %	2 800,00 kr	-700,00 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	1099700 Prom	4.00	1/1	0 %	4 399,00 kr	1 099,50 kr
Vann etter måler	15%	22 m ³	77.28	1/1	0 %	1 700,16 kr	1 700,16 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	1000.01	1/1	0 %	1 000,01 kr	250,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk etter måler	15%	22 m ³	64.40	1/1	0 %	1 416,80 kr	1 416,80 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	700.00	1/1	0 %	700,00 kr	175,01 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr	1 011,56 kr
Forskudd vann	15%	40 m ³	77.28	1/1	0 %	3 091,20 kr	-1 545,60 kr
Forskudd kloakk	15%	40 m ³	64.40	1/1	0 %	2 576,00 kr	-1 288,00 kr
Forskudd vannavgift	15%	44 m ³	80.01	1/1	0 %	3 520,24 kr	880,06 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	44 m ³	67.00	1/1	0 %	2 947,96 kr	736,99 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	74,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	74,00 kr
					Sum	37 137,62 kr	5 232,48 kr

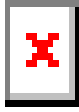
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Utskriftsdato:
15.04.2026

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	22	Bruksnr:	172	Festenr:	0	Seksjonsnr:	2
Adresse:	Beinstigen 11B H0401, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, anmerkning etter service oppdrag på denne adressen.
Vedlagt ligger servicereport fra 2024 og feierreport fra 2025.
Står klar for tilsyn i 2027.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



INGER KARIN LØVLIE
BEINSTIGEN 11 B
2900 FAGERNES

Saksnummer 25/2288
Dokumentdato 15.07.2025
Kontrolldato 08.07.2025
Saksbehandler Nils Eirik Sogn Espeseth
Gnr/bnr. 22/172/0/2
Adresse Beinstigen 11B
Leilighet H0401

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 08.07.2025. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Generelle kommentarer etter tilsynet:

Feiefrekvens satt til 6 år grunnet sotbilde, ber eier ta kontakt hvis fyrings mønster endres.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91824925 eller e-post feier@nord-aurdal.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Nils Eirik Sogn Espeseth
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



INGER KARIN LØVLIE
BEINSTIGEN 11 B
2900 FAGERNES

Saksnummer	24/2095
Dokumentdato	18.06.2024
Kontrolldato	18.06.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	22/172/0/2
Adresse	Beinstigen 11B
Leilighet	H0401

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 18.06.2024. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Generelt

1. Vi utførte kamerakontroll av skorsteinen. Vi oppdaget sprekkdannelser i 3 element og vurderer at disse sprekkdannelsene ikke utgjør noen betydelig risiko. Vi anbefaler likevel og rehabiliterer skorsteinen.

Generelle kommentarer etter tilsynet:

Skorsteinen ble feiied.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91824925 eller e-post feier@nord-aurdal.kommune.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Beinstigen 11B, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10159786	690	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	44

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

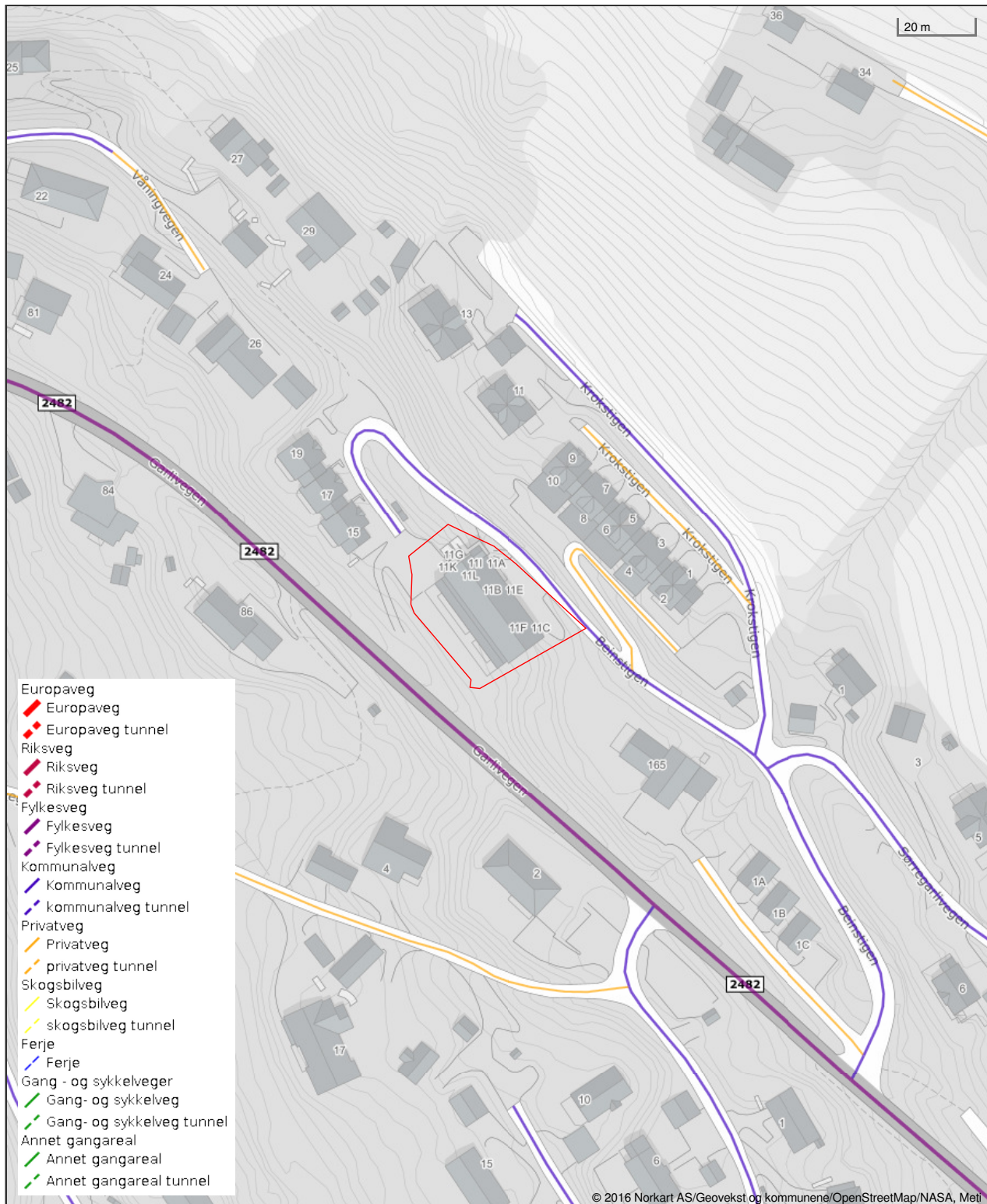
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

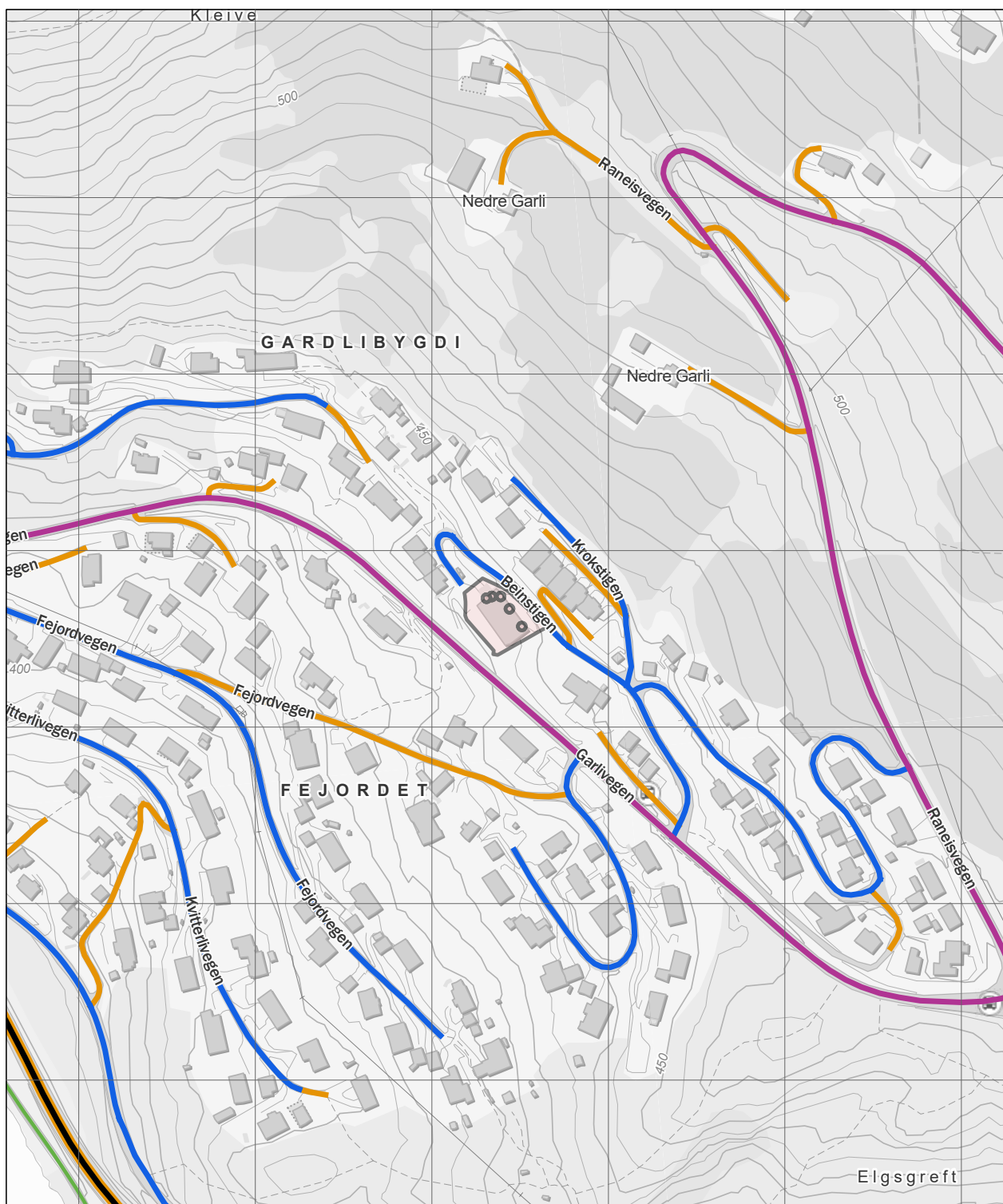


Vegstatuskart for eiendom 3451 - 22/172//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Mett

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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

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

Sendt: torsdag 9. april 2026 12:12

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201260031 Beinstigen 11B - gnr. 22, bnr. 172, snr. 2
i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn var 16.11.2018, avsluttet uten avvik.
Forbruk 25: 8292 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:





Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 22 Bnr 172 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Beinstigen 11B, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 504 942
Som sekundærbolig: kr 2 019 767

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 172, Seksjonsnummer 2 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 08.04.2026 kl. 13.38

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 08.04.2026 kl. 13.37

Adresse (r) :

Gateadresse: **Beinstigen 11 B**

Gatenr: **1081**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2122895-1/200 18.02.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
LØVLIE INGER KARIN
FØDT: 20.03.1968

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:

2020/2137565-1/200 21.02.2020 **PANTEDOKUMENT**
07:23

Beløp: NOK 2 250 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/281605-1/200 16.03.2023 **** MASSETRANSPORT**
09:02

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1998/4113-1/21 21.10.1998

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

2020/504413-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 22 BNR: 172 FNR: 0 SNR: 2

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.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

21 OKT 1998

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

VALDRES
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR.: 4113

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
0542	NORD - Aurdal	22	172		

2. Hjemmelshaver(e)			Ideell andel ³⁾
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn		
13.07.52	NORUNN LYSING		1/2
23.07.45	ODD JØRGEN LYSING		1/2

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	/	B	13				25				37			49		
2	B	/	B	14				26				38			50		
3	B	/	B	15				27				39			51		
4	B	/	B	16				28				40			52		
5	B	/	B	17				29				41			53		
6	B	/	B	18				30				42			54		
7	B	/	B	19				31				43			55		
8	B	/	B	20				32				44			56		
9	B	/	B	21				33				45			57		
10	B	/	B	22				34				46			58		
11	B	/	B	23				35				47			59		
12	B	/	B	24				36				48			60		
Sum tellere:								12	= nevner:				12				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 4113 Tinglyst: 21.10.1998 Emb. 021
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**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 eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets 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 (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
- 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 (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

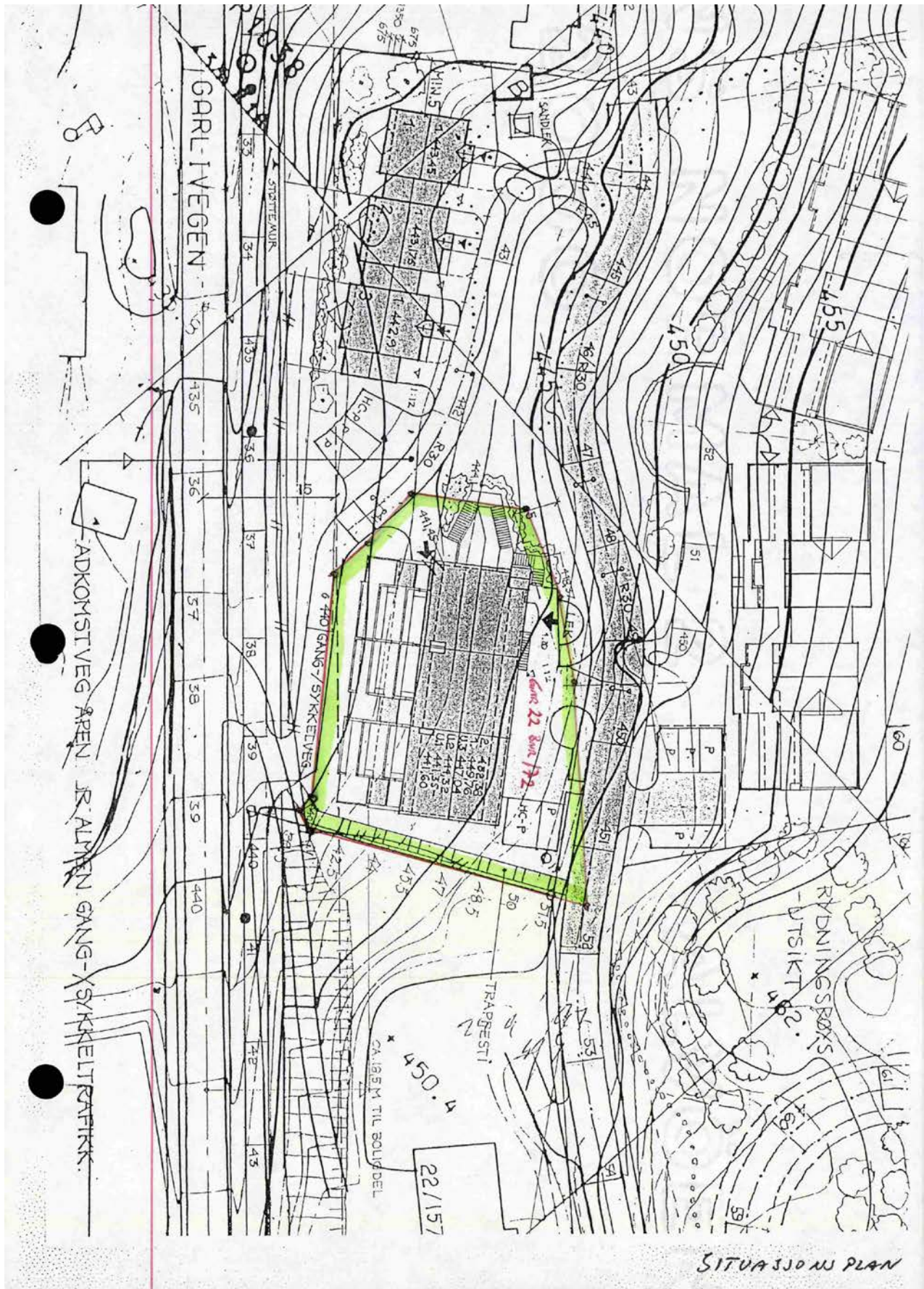
Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
FAGERNES 24/9-98	Olrunn Lyseng NORUNN LYSENG Odd Fjorven Lyseng ODD FJORVEN LYSENG	

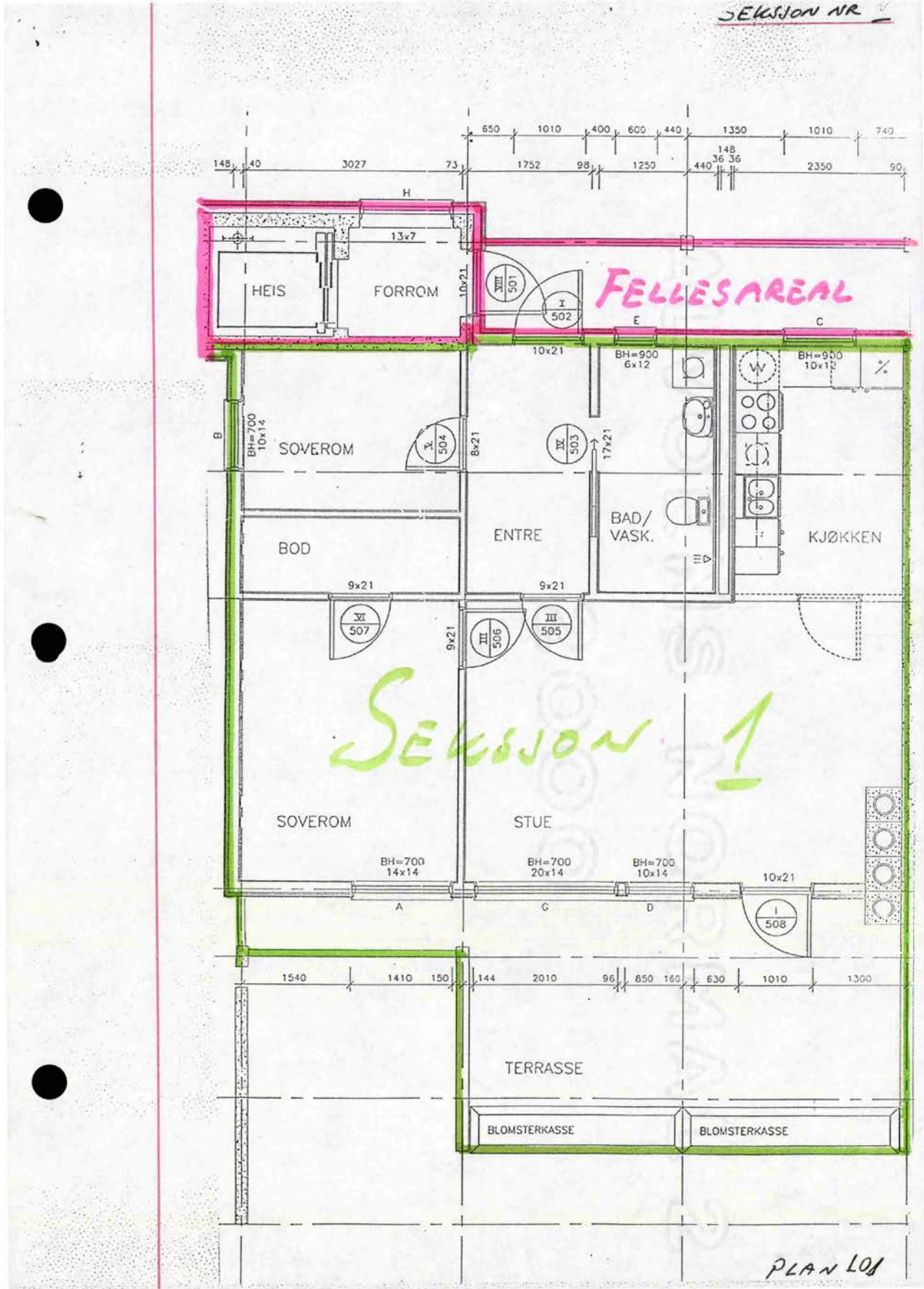
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

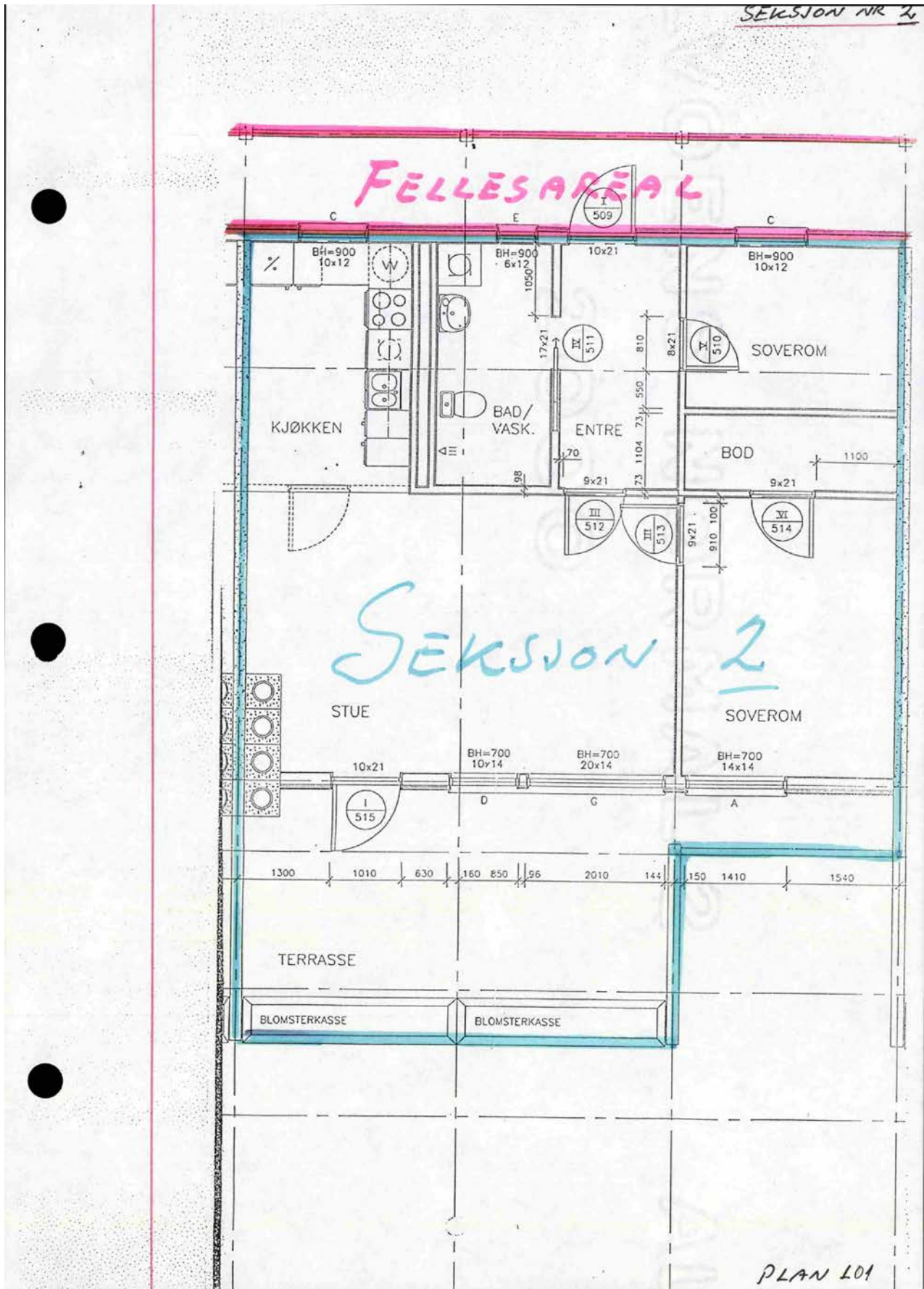
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
22	172			NORD - AURDAL kommune
Dato		Stempel og underskrift		
25/9-98		Nord-Aurdal Kommune for Teknisk sjef <i>Tingelbust Kild</i>		

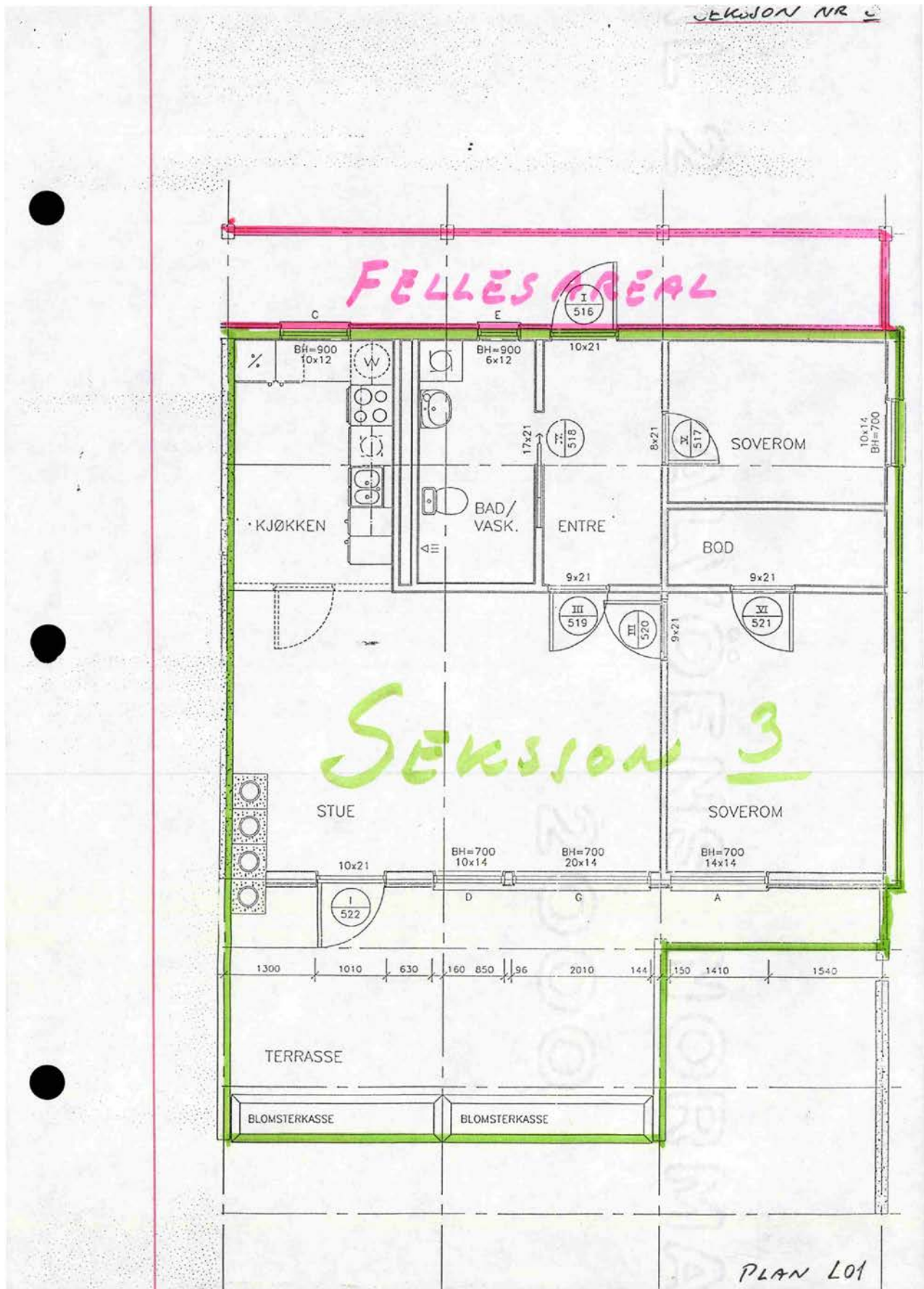
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

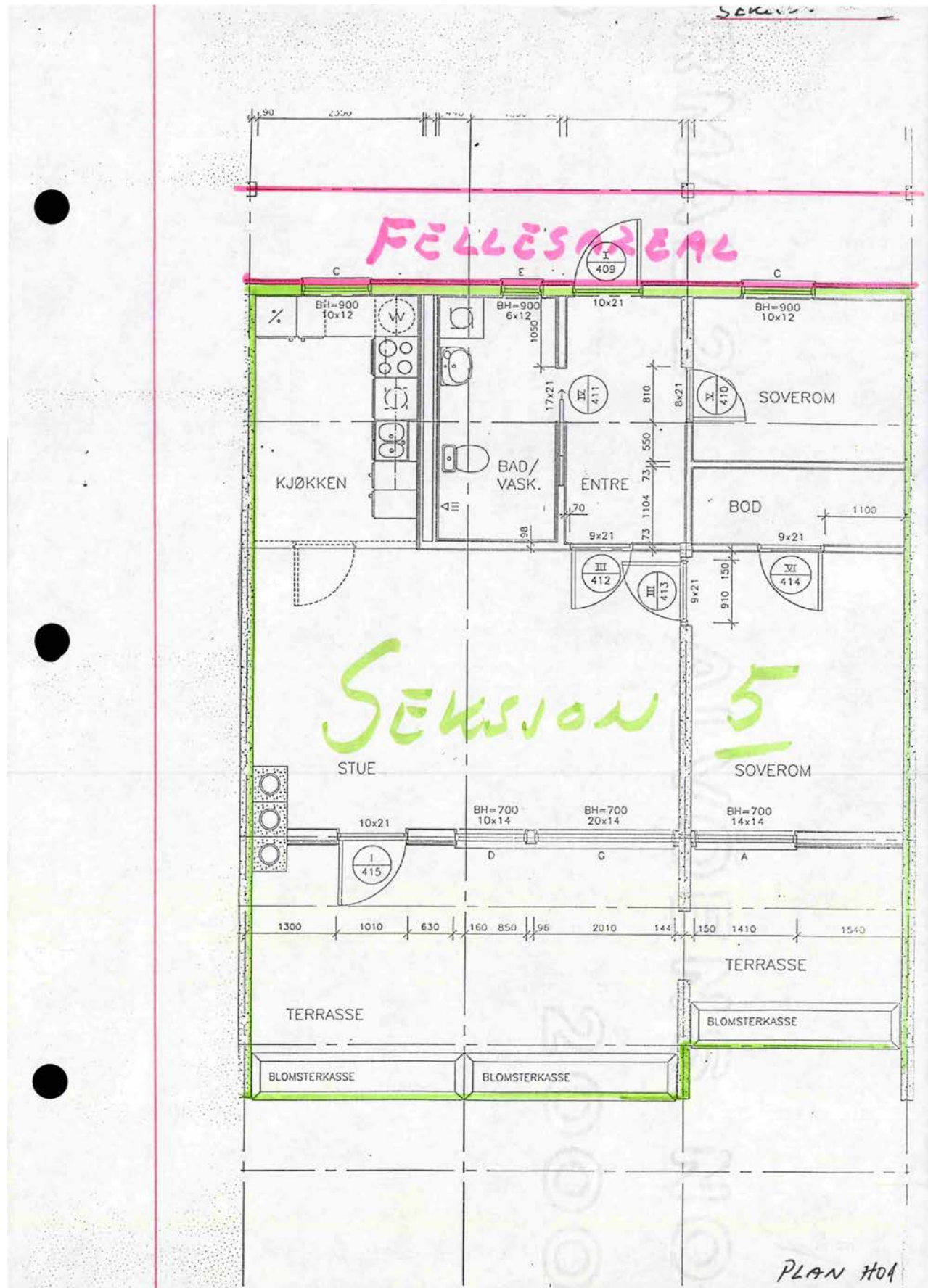


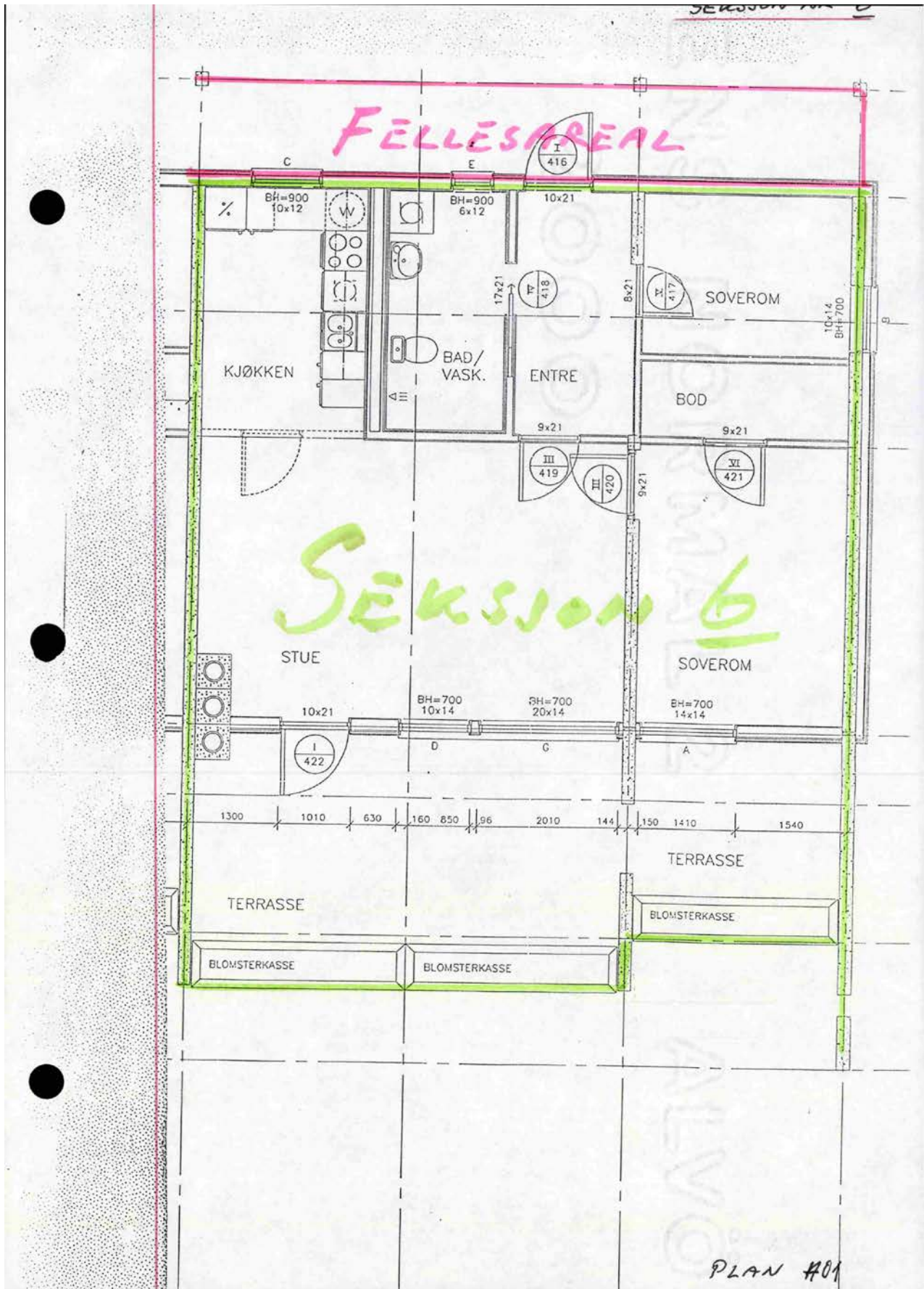


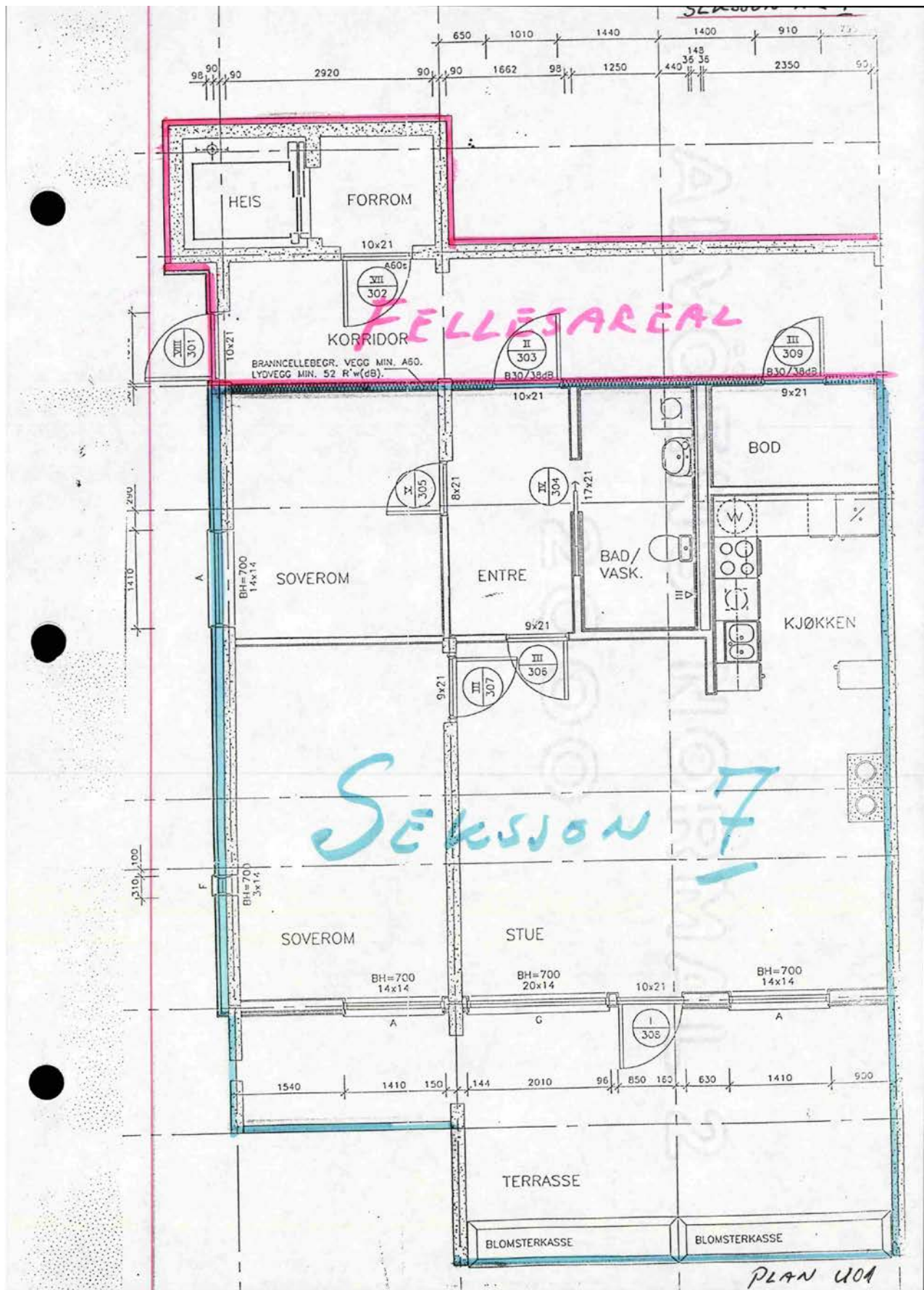


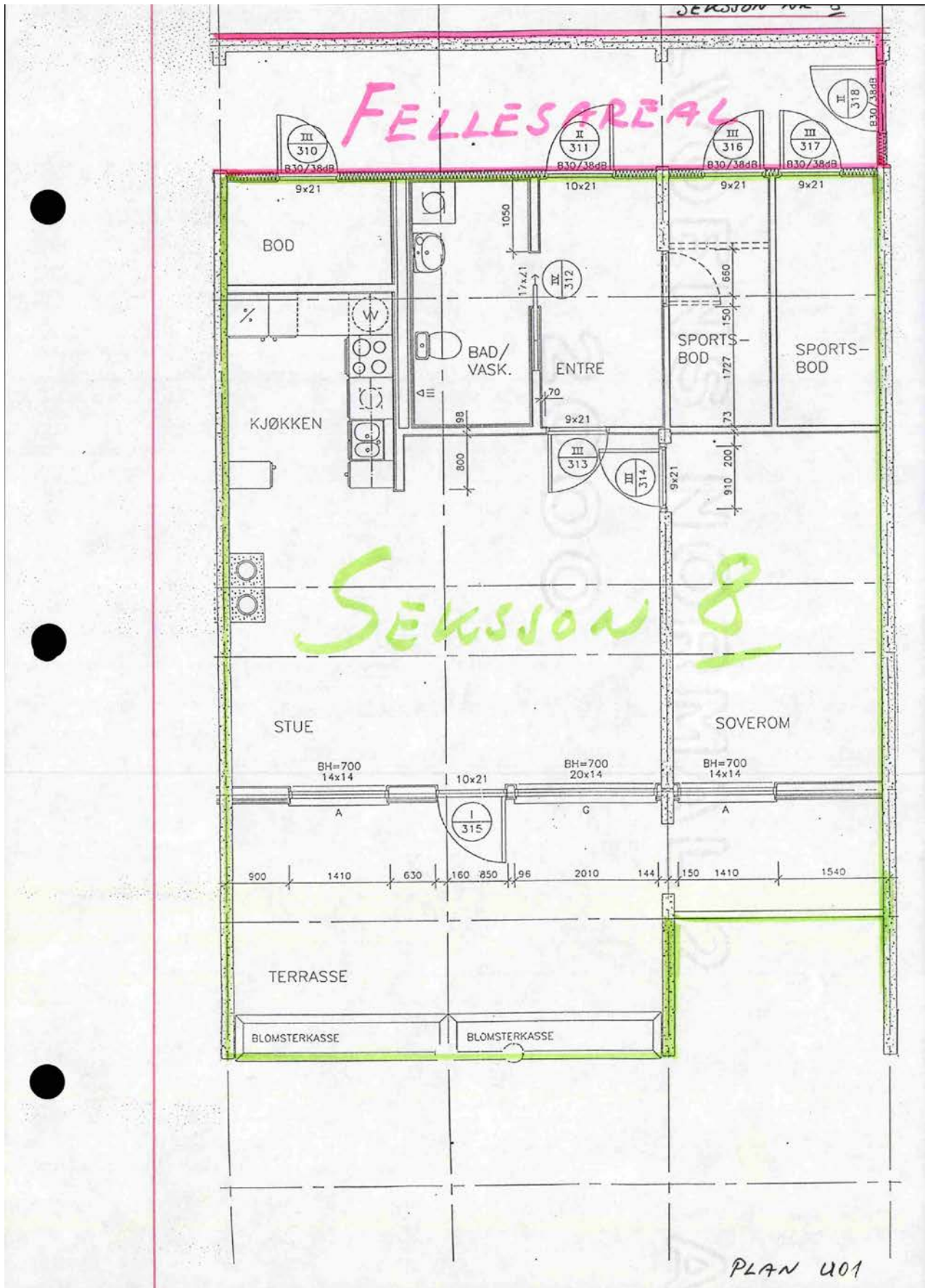


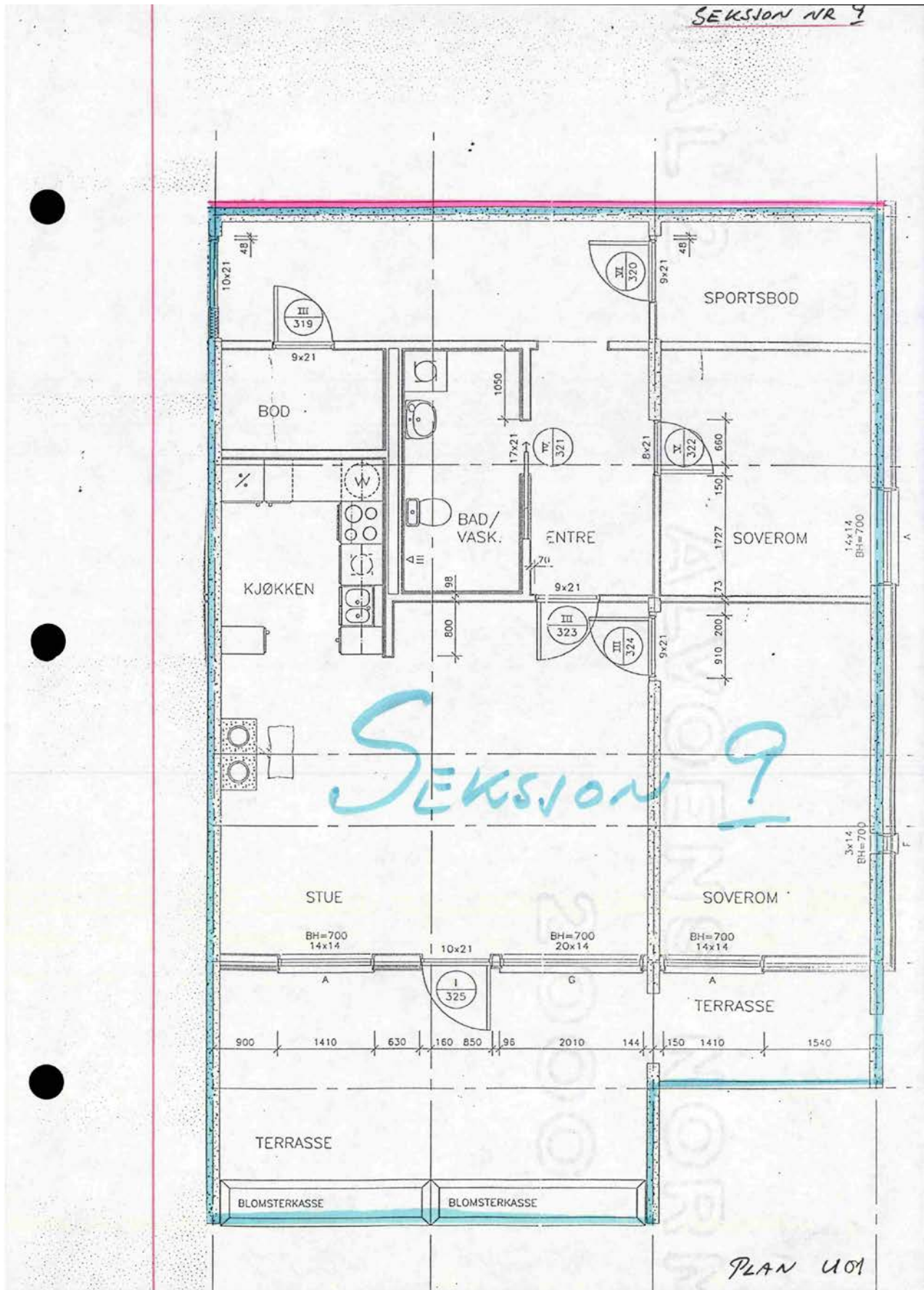






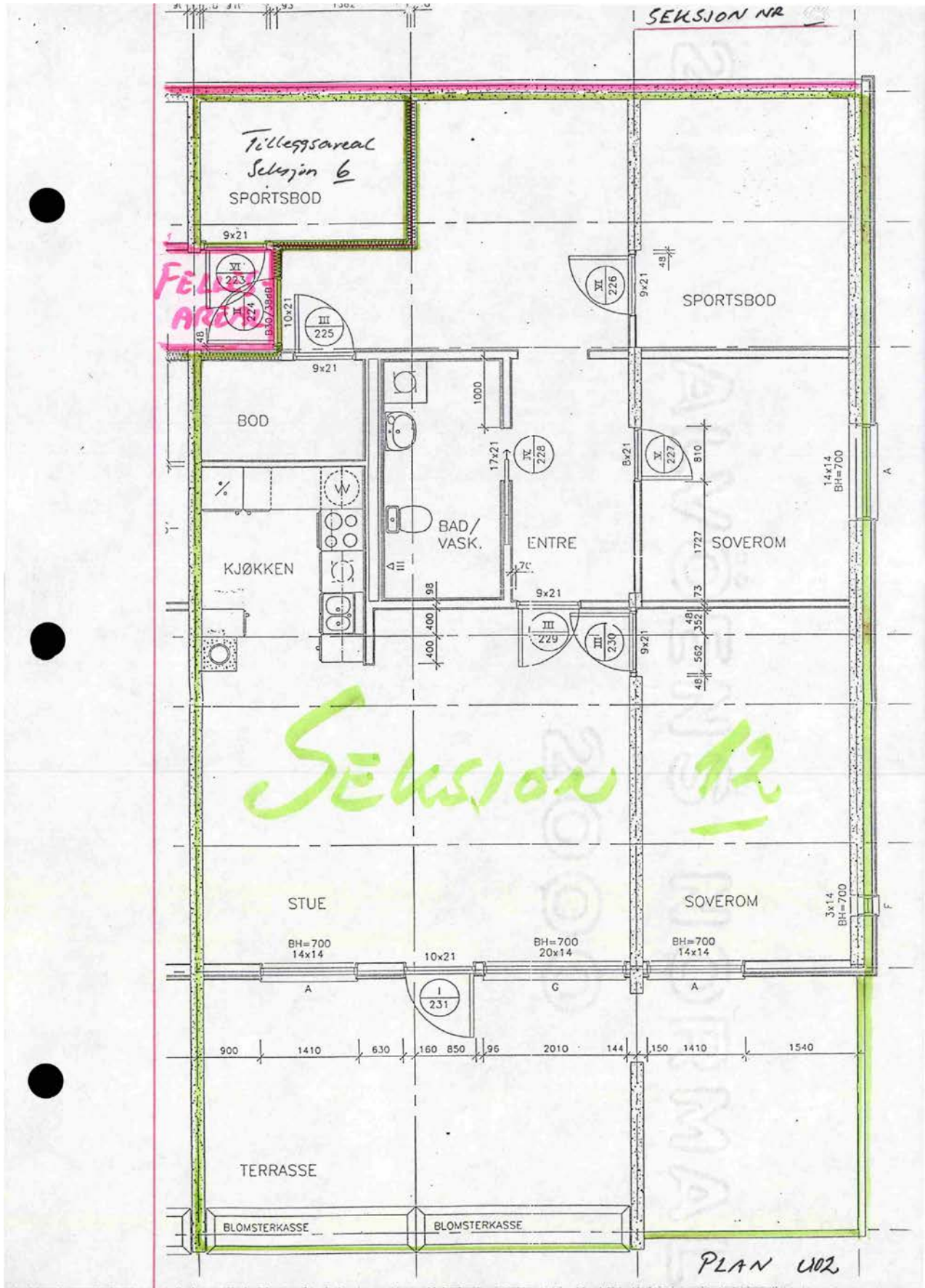


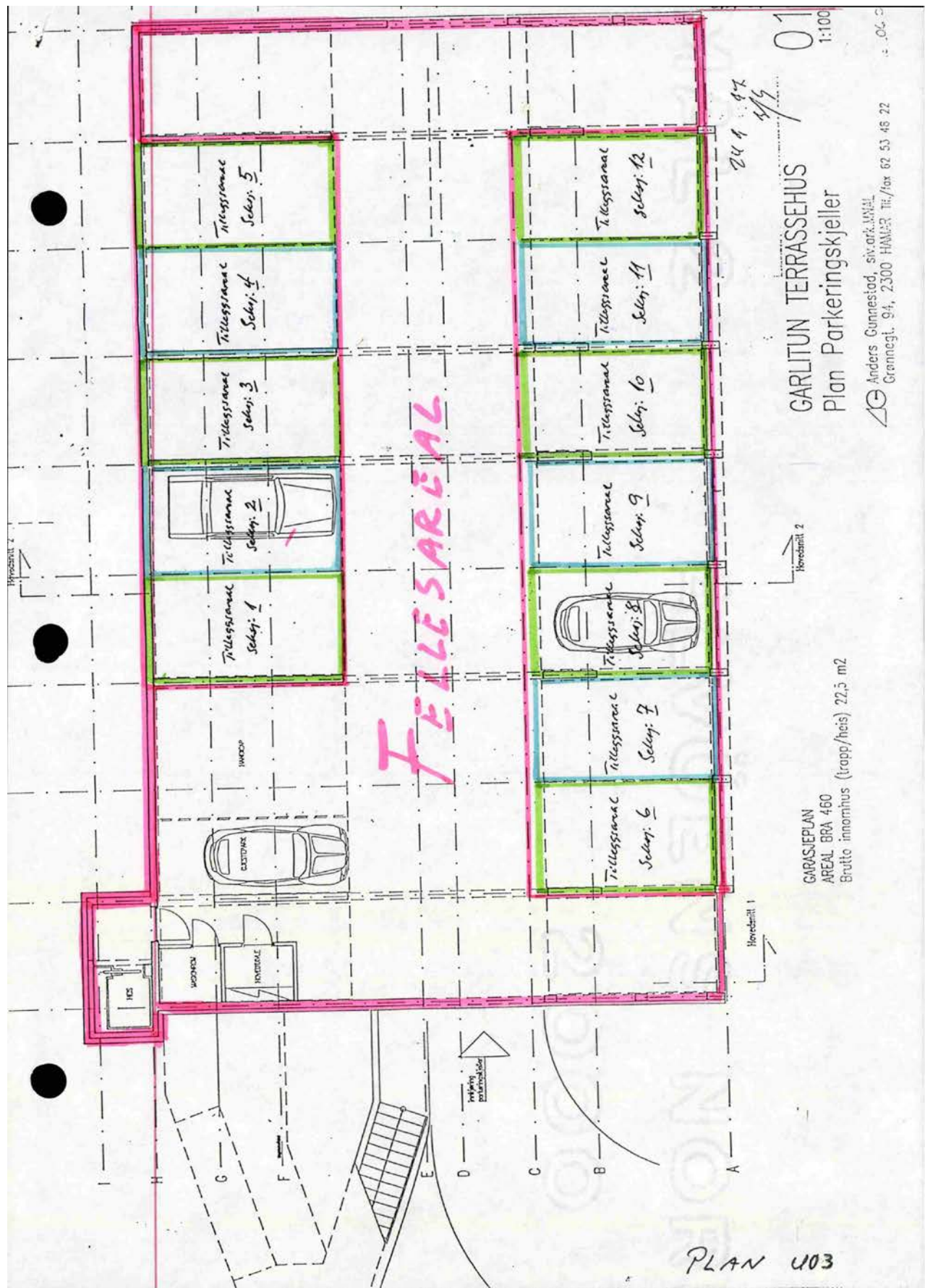












Boligsameiet Garlitun 1
v/ Kjell Hamre, Beinstigen 11 A
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201260031

Vår saksbehandler: Telefon:
Synnøve Maria Hovde 916 43 117

Vår dato:
08.04.2026

Megleropplysninger på Beinstigen 11B - gnr. 22, bnr. 172, snr. 2 i Nord-Aurdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Inger Karin Løvlie	Beinstigen 11 B, 2900 Fagernes	20.03.1968

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

Navn på					
Styreleder	Navn Kjell Hamre	Tlf. 928 56 947	E-post. kjeham2@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 22	Bnr. 172	Snr. 1 til 12	Kommune 3451	
Sameiets org.nr:	992728310		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. IF - SP5145111.2.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	2	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Gjennom eier av leiligheten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Må monteres og bekostes av lader selv	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret må godkjenne		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 Ingen lån					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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 0				
Har sameiet formue? ^(Bankinnskudd)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 810 793 pr 08.04.26	Kr 67 566		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2 400	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Snømåking + selskapets årlige variable og faste kostnader, bl.a. til heis, forsikring etc				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 2 500	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.05.25		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	ca 3 000	Seksjonens renteutgifter kr:	0		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 Boligsameiet Garlitun 1

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 og ha en fin dag!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjell Hamre

Underskriver 1

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-56382

IP: 79.135.xxx.xxx

2026-04-09 11:39:47 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkke: VQ0P8-P4RRL-M45M5-NQJ5I-I37FN-06686

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsberetning 2025

Boligsameiet Garlitun 1 2900 Fagernes



Styret og styresaker

Styret har bestått av følgende:

- Styreleder Kjell Hamre
- Sekretær Grethe Kampen Hamre
- Styremedlem Jan Bergo
- Valgkomité og vararepresentant Bente Bø

Dette styret fortsetter et år til.

Det er avholdt 4 styremøter.

Revisor Ingeborg Høe

I løpet av året er følgende utført:

BYGNINGSMASSEN

- «Ventirens» var her 13. og 14. februar. De rensset ventilen og kanalen som er på badet, i alle leilighetene.
- I mai sluttet den ene lampen i heisen å lyse. De lysrørene som er brukt der, er ikke lenger i salg. Derfor ble lampene bygd om, og det ble montert LED lamper. Arbeidet ble utført av Valdres Installasjon AS.
- 8. juli var det «Byggteknisk befaring» fra forsikringsselskapet IF. Konklusjonen ble, at det ikke var noe som måtte utbedres omgående. Det er enkelte punkter som etter hvert krever tiltak, og dette vil det bli tatt tak i.
- Feier var på inspeksjon i leilighetene den 8. juli. De feiet pipene og tømte feielukene, samt ga diverse informasjon.
- På grunn av for dårlig lys i korridoren i 1. etasje, ble det i oktober montert to nye ekstra taklamper. Dette er LED lamper, som ikke kan skiftes pære på - men de skal holde i mange år.

UTEOMRÅDET

- Det ble i mars kjøpt inn 2 strøkasser m/spade.
Den ene er plassert ved postkassene i garasjen og den andre er utenfor tredje etasje, nær uteplassen der.
- I slutten av mai ble det montert gelender/håndløper nederst i murtrappa, for å øke sikkerheten der dette manglet.
Arbeidet ble utført av «Universell Service AS» på Fagernes.
- Uteplassen vår ble betydelig oppgradert sommeren 2025, uten kostnader for boligsameiet. Arne ga kr.10 000 til boligsameiet, for å kjøpe utemøbler. Det ble derfor fra JYSK kjøpt inn et stort bord, 8 stoler m/puter, putekasse og parasoll.
Alt dette var på plass 22. mai. Vi ønsker å gi en stor takk til Arne for den generøse gaven.
- På forsommeren søkte Olav styret, om lov til å steinlegge uteplassen, og bekoste dette selv. Etter mange arbeidstimer, og med god hjelp fra Jan, ble det veldig bra. Olav har også i denne forbindelse fjernet to store steiner som var plassert der tidligere. På høsten kjøpte han et «telt» for oppbevaring av utemøblene, om vinteren. Tusen takk til Olav for initiativet, arbeidsinnsatsen og kostnadene som ble lagt ned.
Denne fine uteplassen er felleseie for alle i sameiet, og forhåpentlig er det mange som vil benytte seg av den.
- Den 11. juni starta felling av løvtrærne som stod på nedsiden av Garlivegen. Disse trærne stengte mye for utsikten til noen av våre beboere. Det er fylkeskommunen som eier det området, men Eivind Lyseng/ Kolbjørn Bøen tok likevel ansvaret for å felle trærne. Kjell var på feltet i 2 dager og ryddet i etterkant. Arbeidet ble avsluttet den 4. august. Vi håper dette har bedret utsikten til de aktuelle beboerne.

SOSIALT / ARRANGEMENTER

- Vårdagnaden ble avholdt 5. mai. Det meste av gjøremålene var unnagjort før selve dugnadsdagen. Etterpå hadde vi en koselig sammenkomst med kaker og kaffe.
- Det ble en høstsammenkomst 22. september, med tilsammen 11 beboere som møtte opp. Vi koste oss i vakker høstsol, og hadde en «offentlig åpning» av den nyrenoverte uteplassen vår.

- 30. november hadde vi en koselig førjulssamling på uteplassen. Det ble lystenning på tuja`en, Olav som spilte to julesanger på hornet, varme fra bålpanna, kringle, pepperkaker og gløgg. Det var til sammen 9 stk som deltok.

ANNET

- Årsmøtet ble avholdt 8. april. Det ble her vedtatt å øke husleien med kr 400 for å styrke vedlikeholdsfondet.
- I slutten av april byttet sameiet bank og gikk over til Valdres Sparebank.
- Samtidig tok Kjell over regnskapet, og fører dette kostnadsfritt for sameiet.
- Husreglene ble endret i mai til å inneholde retningslinjer for lading av El.biler og El.sykkel-batteri.
- I oktober ble husreglene igjen endret, med en oppmykning om når det er akseptabelt med støy i sameiet, i forbindelse med oppussing o.a.
- Styret har jobbet med å få på plass brannsikringstiltak og fortsetter med dette utover våren.

Hilsen Styret

Kjell Hamre
Styreleder

Grethe Kampen Hamre
Sekretær

Jan Beito
Styremedlem

Boligsameiet Garlitun 1, 2900 Fagernes

Innhold:

Innkalling til sameiermøte

Vedlegg:

Styrets årsberetning

Regnskap m/noen detaljer



Det innkalles herved til Ordinært sameiermøte 2026
Tirsdag 17. mars kl 18:00 - hos Hamre, leilighet 11A

Dagsorden: Møtet ledes av Kjell Hamre

Saksliste

- 1 Merknader til innkallingen
- 2 Valg av referent og to sameiere til å undertegne møteprotokollen
- 3 Årsberetning for 2025
- 4 Regnskap for 2025, revidert av Ingeborg Høe
- 5 Budsjett
- 6 Valg av styremedlem og valgkomite. Styret tar gjenvalg
- 7 Husleie / garasjeplassleie. Øke husleia med kr 100 (er 4,1 %)?
- 8 Styrehonorar uforandret kr 2 000. Ingrid for vask kr 2 000
- 9 Vårens dugnad. Dato?

Saker fra styret:

- 10 Brannsikring
- 11 Takrens
- 12 Varmtvannsberedere
- 13 Murtrappa

Innkomne saker fra beboere:

- 14 Forslag om at steinen ved tujaen foran 3. etasje blir fjernet.
- 15 Eventuelt

Kaffe og kaker

VEL MØTT !

Boligsameiet Garlitun 1, 2900 Fagernes

Referat fra Årsmøte 17. mars 2026



hos Hamre, leilighet A

Tilstede: Grethe og Kjell (leil. A), Inger Karin (B), Irene (D), Jan (E), Ingrid (G), Aud (H), Bente (I), Ingeborg (J) og Margit (K).

Møtet ble ledet av styreleder Kjell Hamre

Sak 1 Det var ingen merknader til innkallingen.

Sak 2 Referent er sekretær i styret, Grethe Kampen Hamre.
To beboere sa seg villige til å undertegne møteprotokollen:
Margit Thon og Inger Karin Løvlie

Sak 3 Årsberetningen for 2025 ble lest.

Kommentar i etterkant:

Angående rens av ventilasjonsanlegget, ønsker vi neste gang en utvidet sjekk av røranlegget. Vi vet ikke når det sist ble sett over rørene fra kjøkkenventilatorene og om det er filter som bør byttes på hovedmotoren.

Sak 4 Regnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

- Rens av ventilasjonsanlegget ble kr 19 200 og montering av håndløper/gelender nederst i murtrappa kostet kr 15 000. To nye lamper i korridoren 1. etasje ble kr 4 879 og bytte av lys i heisen kr 5 800. Utenom dette har det bare vært små beløp til vedlikehold.
- Kostnader på heisanlegget ble på ca kr 25 000 lavere enn året før. Ingen heisstans ble registrert i løpet av året.
- «Gøtt Regnskap» avsluttet jobben med regnskapet på starten av året. Sluttkostnader ble kr 15 358.
- Kjell har overtatt regnskapet og gjør dette kostnadsfritt. Styret har kjøpt inn bærbar PC til dette formålet, som også brukes av sekretær. Kostnad til PC var kr 15 188, som allerede i løpet av året omtrent er tjent inn igjen.
- Vedlikeholdsfondet har i 2025 økt med ca kr 165 00. Saldo ved årsskiftet var kr 758 196.

Sak 5 Budsjett blir ikke satt opp, ettersom utgiftene for en stor del er ukjente, samt at likviditeten er god. Vi kjenner til inntektene, som er husleien fra beboerne.

Sak 6 Valg til styret

Det var ingen innsigelser på at det sittende styret fortsetter. Vi takker for tilliten og rosende ord.

Sak 7 Husleie og garasjeleie

Forslag fra styret er å øke dagens husleie med kr 100 pr.mnd, slik at husleia blir kr 2500 pr.mnd. Det vil si en økning på 4,1 % og er omtrent i takt med prisstigningen ellers i samfunnet. Forslaget ble enstemmig vedtatt, og trer i kraft fra den 2. mai.

Altså blir husleien på kr 2 500 fra 2.mai.

Kostnad for leie av ekstra garasjeleie, ble vedtatt å holdes uendret - ettersom den har økt med 150 % tilsammen de to foregående år.

Det er et ønske fra Kjell, om at husleie innbetales på datoen den 2. eller 3. i hver måned. Det vil med det lette noe på tidsbruken med å føre regnskapet. Så ønskelig at den datoen legges inn, som eventuell fast avtale i banken, for betaling av husleie nå fra mai. (hvis husleien er lagt til innbetaling den 1. i hver måned, og den datoen er en helligdag, så trekkes det fra kontoen dagen før, altså siste dag i måneden før).

Sak 8 Styrehonorar og vaskehonorar

Dette forblir uendret. De tre i styret mottar kr 2 000 hver i året og det samme til Ingrid for vask av fellesområder.

Sak 9 Vårens dugnad

Blir mandag 4. mai kl.17.

Grethe henger opp dugnadliste som dere krysser av etter hvert som ting er gjort.

Ingrid tar ansvar for garasjen. Usikker på hvilken dag, men kommer beskjed om det snart, om når bilene må kjøres ut fra garasjen. Etter dugnaden møtes vi til felles kaffe og kaker.

Saker fra styret:

Sak 10 Brannsikring

Det skal monteres brannsikring i boligsameiet. Kjell hadde en gjennomgang av hvilke enheter som skal monteres i hver etasje. Alle fellesarealer blir dekket opp med røykdetektorer, og varsling foregår med både signal og blinkende lys.

Også i alle leilighetene blir det montert varsling med signal og blinkende lys. I tillegg blir det i hver leilighet montert en røykvarsler som er koblet sammen med hele anlegget. Med denne monteres også en angreknapp – det vil si at man har mulighet for å stoppe alarmen på den røykvarsleren som er montert i sin leilighet. Hvis man innen 2 minutter trykker på angreknappen, vil ikke alarmen gå ut til resten av huset. Dette kan være aktuelt ved for eksempel røyk pga. vedfyring og matlaging.

Sentralen for anlegget blir i heisrommet i 3. etasje. Der er det enklest og raskest adkomst for brannvesenet, dessuten ligger brannkummen i bønner ved oppslagstavla.

Hele anlegget kommuniserer trådløst. Planlagt montering i mai/juni.

Angreknappen som skal monteres i hver leilighet, er ikke helt ferdig utviklet, men blir antagelig klar litt lenger utpå året. Derfor blir den og tilhørende røykvarsler montert noe senere enn resten av anlegget.

Kostnad på hele anlegget ferdig montert blir omtrent kr 185 000.

Det er utarbeidet en **Branninstruks** for sameiet. Denne skal henges opp i alle etasjene, der det også blir knapp for brannvarsling (såkalt «Manuell Melder») og brannslukkingsapparat. Branninstruksen blir etter hvert utdelt til alle boenheter, sammen med **Brannsikringstiltak** for sameiet.

Spørsmål på møtet angående brannsikring:

- Vil en på sentralen kunne se hvor på huset alarmen har blitt aktivert? Det er vi usikre på, men tror det er det.
- Kan alarmen stoppes fra sentralen? Også usikre på det. Blir opplæring av denne sentralen.
- Er det valgfritt å aktivere den røykvarsleren som blir montert i hver leilighet? Styret mener det ikke er valgfritt. Når vi bor flere enheter tett, så har alle ansvar for å bidra til et trygt bomiljø.

Sak 11 Takrens

Det er nødvendig å få fjernet mose på taket og rens takrennene. Ingen vet om det er gjort noen gang. Mye mose reduserer holdbarheten på taket, og bør fjernes jevnlig. «Valdres Blikk» v/Sigbjørn Hilsen kommer etter påske for å vurdere jobben og komme med pristilbud. Også vurdere å legge sink-beslag på toppen av mønet, for å redusere mosegroing fremover.

Sak 12 Varmtvannsberedere

På «Bygnings-befaringen» i fjor, ble styret anbefalt å forebygge vannskader, ved å lage en plan for utskiftning av gamle varmtvannsberedere på huset, og i tillegg montere lekkasjesikring. Jan har hørt med forsikringsselskapet If og med rørlegger, om hva vi bør utbedre og eventuelle priser. If svarer at de tar ikke hensyn til hvor gamle varmtvannsberederne er, men lekkasjesikring/Aqua stop i alle leilighetene, gir en liten reduksjon i forsikringspremien. Å skifte ut en gammel varmtvannsbereder kan koste opptil kr 25 000. Dette er en betydelig kostnad, og noe styret ikke kan pålegge beboerne. Å montere Aqua stop koster ca kr 7 500. Vi ser betydningen av å forebygge vannskader, for å slippe alle de ulempene det vil forårsake for de involverte.

Årsmøtet vedtok følgende:

Alle leilighetene skal montere Aqua stop og dette betales av sameiet. Noen har de siste årene montert dette allerede, og de vil få sine aktuelle kostnader, utbetalt fra sameiet. Alle vil bli informert om når det blir aktuelt for sin leilighet.

Når en har montert Aqua stop, er det ikke nødvendig å stenge hovedkranen ved lengre fravær i leiligheten. Dette betyr da at punkt 7 i «Husreglene» kan fjernes. Ved bare en dråpe med vann på føleren til Aqua stop, blir vanninntaket til leiligheten stoppet.

Sak 13 Murtrappa

Murtrappa er stadig oppe til diskusjon. Det dreier seg om det er greit å bruke den før den er måkt for snø, om den skal strøs, om den er for glatt og farlig. Hvem har ansvaret hvis noen blir skadet ved fall i trappa? Det virker som alle på møtet er lei av dette. Neste vinter vil styret teste ut mer bruk av varmekablene i trappa, helst før snøvær, for å forebygge is og gadd. Antagelig går det mindre strøm enn antatt.

Følgende ble vedtatt:

Hver og en bruker murtrappa på eget ansvar, uansett årstid. Om du er usikker på om trappa er isete og glatt, er det mulighet for å ta heisen i stedet. Det blir ikke hengt opp skilt om dette. Punkt 6 i «Husreglene» fjernes.

Innkommet sak til styret:

Sak 14 Steinen ved tujaen

Marie og Olav har fremmet forslag i brev, om at steinen ved tujaen foran 3. etasje blir fjernet. Begrunnelsen er at den ikke gjør noen som helst nytte. Uten steinen blir det bedre plass for inn- og utkjøring der, og enklere ved snøbrøyting.

Det vedtas:

Steinen kan fjernes

Sak 15 Eventuelt

Kjell lurte på om julestjerne over garasjeinnkjørselen, kan henge hele året. Det var litt styr å få hengt den opp, og han vil gjerne slippe å ta den opp og ned hvert år. En nabo i rekkehuset lurte tidligere på om stjerne snart skulle ned. Årsmøtet mente at stjerna kan henge der hele året!

Møtet ble avsluttet med kaffe og kaker.

Takk til Bente for nydelig eplekake, og til Irene, Inger Karin og Jan for kaffe.

Takk til alle for oppmøtet og engasjementet!

Referat v/ sekretær

Grethe Kampen Hamre

Inger Karin Løvlie

Margit Thon

Boligsameiet Garlitun 1

	Note	31.12.25	31.12.24
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNTEKTER			
Salgsinntekt		336 600	278 900
Sum driftsinntekter		336 600	278 900
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad		10 925	5 191
Annen driftskostnad		186 838	193 870
Sum driftskostnader		197 763	199 061
Driftsresultat		138 837	79 839
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		25 955	15 895
Resultat av finansposter		25 955	15 895
Ordinært resultat før skattekostnad		164 793	95 734
Ordinært resultat		164 793	95 734
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		164 793	95 734
Sum overføringer		164 793	95 734

Boligsameiet Garlitun 1

	Note	31.12.25	31.12.24
BALANSE PR. 31. DESEMBER			
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-550
Sum fordringer		0	-550
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd og kontanter		758 196	593 814
Sum bankinnskudd og kontanter		758 196	593 814
Sum omløpsmidler		758 196	593 264
SUM EIENDELER		758 196	593 264

Boligsameiet Garlitun 1

	Note	31.12.25	31.12.24
BALANSE PR. 31. DESEMBER			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		754 711	589 918
Sum opptjent egenkapital		754 711	589 918
Sum egenkapital		754 711	589 918
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		554	2 815
Skyldige offentlige avgifter		79	79
Annen kortsiktig gjeld		2 852	452
Sum kortsiktig gjeld		3 485	3 346
Sum gjeld		3 485	3 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		758 196	593 264

Fagernes, 31.12.2025 / 09.02.2026
Styret for Boligsameiet Garlitun 1

Kjell Hamre
Styrets leder

Jan Bergo
Styremedlem

Grethe Kampen Hamre
Styremedlem

Vedtekter for Boligsameiet Garlitun 1

§ 1 Eiendom og eierforhold

Eiendommen Garlitun 1 gnr. 22 bnr. 172 i Nord-Aurdal utgjør iflg. Målebrev tinglyst 16. juli 1997 et areal på 1.131 m². På eiendommen er det oppført et terrassebygg med 12 leiligheter samt garasjeanlegg for inntil 15 biler.

Eiendommen skal være sameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Ved oppdelingen er sameiebrøken fastsatt til å være lik for alle seksjonene idet disse anses tilnærmet likeverdig bruksmessig sett. Hver seksjon får etter dette sameiebrøk med 1/12.

Plantegning som viser oppdelingen, seksjoner og fellesareal er vedheftet dette dokument.

Eiendommen er ved tinglyst dokument dagbokført ved Valdres sorenskriverembete den 21. oktober 1998 oppdelt i 12 eierseksjoner som tilsvarer antall bruksenheter. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til den enhet som seksjonsnummer angir. Den del av bygget som ikke er seksjonert, anses som fellesanlegg sammen med eiendommens grunn og rettigheter.

Garasjeplasser og boder merket med seksjonsnummer er å betrakte som tilleggsarealer i medhold av eierseksjonslovens § 6 første ledd fjerde setning.

§ 2 Rettslig rådighet m.v.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Sameiet og seksjonene er underlagt lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Rettslig rådighet og forholdet mellom sameierne er i hovedsak regulert i lovens kap. IV.

Spørsmålene om beslutningsmyndighet i sameiet og i organisasjon er omtalt i lovens kap. V, VI og VII.

§ 3 Sameiets organer

a) Styret.

Styret skal ha 3 medlemmer.

For styret gjelder de regler som fremkommer i eierseksjonslovens kap VII.

b) Sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes innen utgangen av april hvert år. Innkalling skjer skriftlig og med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Regnskapsåret følger kalenderåret og regnskapet skal være fremlagt senest slik at det kan sendes ut sammen med innkalling til sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelsesfristen er den samme som ved ordinært sameiemøte.

På det ordinære sameiemøtet skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap og godkjenning av dette.
3. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lovgivning (lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 30) eller vedtektene.

§ 4 Øvrige rettigheter og forpliktelser

Om rettigheter og forpliktelser ut over det som er nevnt i vedtektene, vises til det som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 og eventuelle senere endringer/ny lovgivning. Gjeldende lov følger som vedlegg til vedtektene.

§ 5 Vedtakelse av vedtektene

Disse vedtektene er kommet i stand og fastsatt den 22. oktober 1998 og revidert 27. april 2009.

Vedtektene kan endres i sameiemøte. Ved eventuell vedtektsendring kreves at minimum 2/3 av sameierne avgir stemme for endringen.

§ 6 Verneting

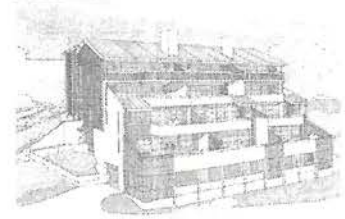
Sameierne vedtar Nord-Aurdal forliksråd og Valdres herredsrett som verneting i de tvister som måtte oppstå i tilknytning til sameieforholdet.

Seksjon nr

1 Per Björge
2 Petter Lie
3 Arne Mollan
4 Bent Schippers
5 Georg E. Johnson
6 Borghild Bergheim

Seksjon nr

7 Jørgen Wangensteen
8 Odd Jørgen Øyberg
9 Shine Kristine Hals
10 Jugborg Høe
11 Erling Thon
12 Svein Hornnesson



Vedtekter for bruk av vedlikeholdsfondet

Vedtatt på årsmøtet 5. april 2011

1. Vedlikeholdsfondet, opprettet på årsmøtet i boligsameiet den 10. mars 2003, har til formål å dekke ekstraordinære vedlikeholds- og oppgraderingskostnader på boligsameiets bygninger og areal.
2. Vedlikeholdsfondet disponeres av årsmøtet i boligsameiet. Bruk av midler fra fondet foreslås av styret i boligsameiet og legges fram på årsmøtet. Eventuelle midler budsjetteres på kommende års budsjett. Saker som er fremmet i overenstemmelse med de fastsatte regler avgjøres av årsmøte med simpelt flertall.
3. Fondets midler skal plasseres på separat konto i bank og framgå som en egen post i årsregnskapets balanse.
4. Medlemmene betaler månedlig en kontingent til fondet. Kontingentens størrelse avgjøres av årsmøtet etter forslag fra styret.
5. Fondets størrelse skal ha en målsetting vedtatt av årsmøtet. Når fondets størrelse har nådd målsettingen skal årsmøtet i boligsameiet, etter forslag fra styret, avgjøre om medlemmene skal betale ytterligere kontingent til fondet.
6. Målsettingen for fondets størrelse er kr 300.000 inntil en annen størrelse vedtas av årsmøtet.
7. Vedlikeholdsfondets midler kan forslagsvis brukes til:
 - a. Asfaltering i garasje og uteområder
 - b. Beplantning av fellesområder
 - c. Oppussing av uteområder/lekeplasser
 - d. Oppgradering på bygningsmasse
 - e. Vedlikehold og utbedringer som hindrer følgeskader
 - f. Særtiltak vedtatt på årsmøtet
8. Løpende vedlikehold skal normalt ikke tas av vedlikeholdsfondet.
9. Styret kan ved behov benytte inntil kr 30.000 til strakstiltak.

Seksjon nr

1 Per Egil Björge
2 Lillian Strandmoer Klatt
3 Arne Hylleberg
4 Bent Schipper
5 Georg E. Johnson
6 Berg. Bergheim

Seksjon nr

7 Jørgen Wangen
8 Odd Jørgen Lyng
9 Solveig Kristine Hals
10 Luceborg Høy
11 Ingvald Thors
12 Marquie Røbbø-Øgge

Husregler

Revidert april 2026



1. - Det skal være stille på huset fra kl 23.00 - 07.00 alle dager.

 - Oppussing og støyende arbeid skal kun foregå i tiden 08.00 - 17.00 på hverdager, men utvides til kl 21.00 på onsdager, og mellom kl 09.00 - 15.00 på lørdager.
 - Eksterne håndverkere kan starte kl 07.00 på hverdager.
 - Hvis noen skal ha fest, gi beskjed til naboer

Det oppfordres til alltid å ta hensyn til naboene, men også gjensidig forståelse for at det nødvendigvis blir noe støy i en oppussingsperiode
2. Fellesarealene skal vaskes og ryddes etter behov. Renhold er beboernes ansvar, og utføres uten kostnad for sameiet. I disse fellesarealene skal det ikke plasseres ting som kan hindre forbi passing eller være til sjenanse for andre. Annet innvendig fellesareal renholdes mot godtgjørelse.
3. Husk å kaste søppel i rett beholder. Er du i tvil, se oppslag på tavle i kjelleren.
4. Når man har vasket bilen, spyl asfalten, heng opp slangen ordentlig, og skru av vannet.
5. Rydding, pynting og vedlikehold utendørs vedgår alle. Ved behov, gjør gjerne dette på eget initiativ eller snakk med en i styret. Vi har årlig dugnad på våren.
6. Parker så langt inn på garasjeplassen som mulig. Da blir det lettere for alle å manøvrere bilene sine ved inn- og utkjøring.
7. Beboerne henstilles i størst mulig grad til å benytte sin egen garasjeplasse, til enhver tid. Parkeringsplassen utenfor plan 3, er kun for kort av- og påstigning, varelevering eller til utrykningskjøretøy. Her skal det være fri adkomst til enhver tid.
Gjester skal henvises til parkering nede ved garasjeanlegget.
8. El-biler / hybridbiler skal lades kun i godkjent El-bil lader.
Batteri til El-sykler skal ikke lades inne i leilighetene, men kan lades ute på terrassene med brannsikkert underlag, under oppsyn. Alternativt kan de lades i garasjen ved egen stikkontakt (ikke i sykkelboden).
Lading skal ikke foregå om natten.
9. Mating av fugler bør unngås.
10. Husdyrhold bør unngås

Nabolagsprofil

Beinstigen 11B - Nabolaget Fagernes øst/Moaskogen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Garlikrysset 5 min 0.4 km
Linje 301, 302, 307, 311

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 3 min 2.2 km
401 elever, 35 klasser

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min 2.7 km
174 elever, 16 klasser

Valdres vidaregåande skule 4 min 3.3 km
547 elever



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

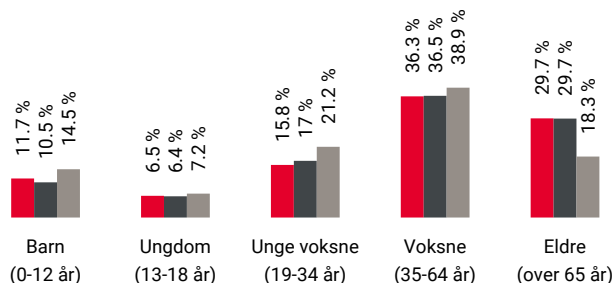
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagernes øst/Moaskogen	985	521
Fagernes	1 986	1 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 3 min 2 km
58 barn

Leira barnehage (1-5 år) 5 min 2.4 km
28 barn

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 4 min 3.9 km
28 barn

Dagligvare

Rema 1000 Leira 4 min 2.1 km
PostNord

Eurospar Fagernes 4 min 2.5 km
Post i butikk



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

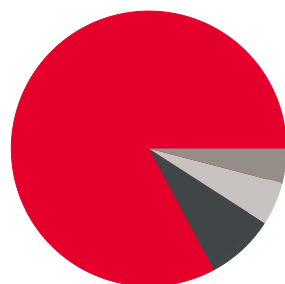
Sport

⚽ Nord-Aurdal barneskole 3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km

⚽ Nord-Aurdal ungdomsskole, ballbinge 4 min 🚗
Ballspill 2.6 km

🚴 Valdres Treningssenter 4 min 🚗

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 4% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Valdres 3 min 🚗

📦 Apotek 1 Leira 4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

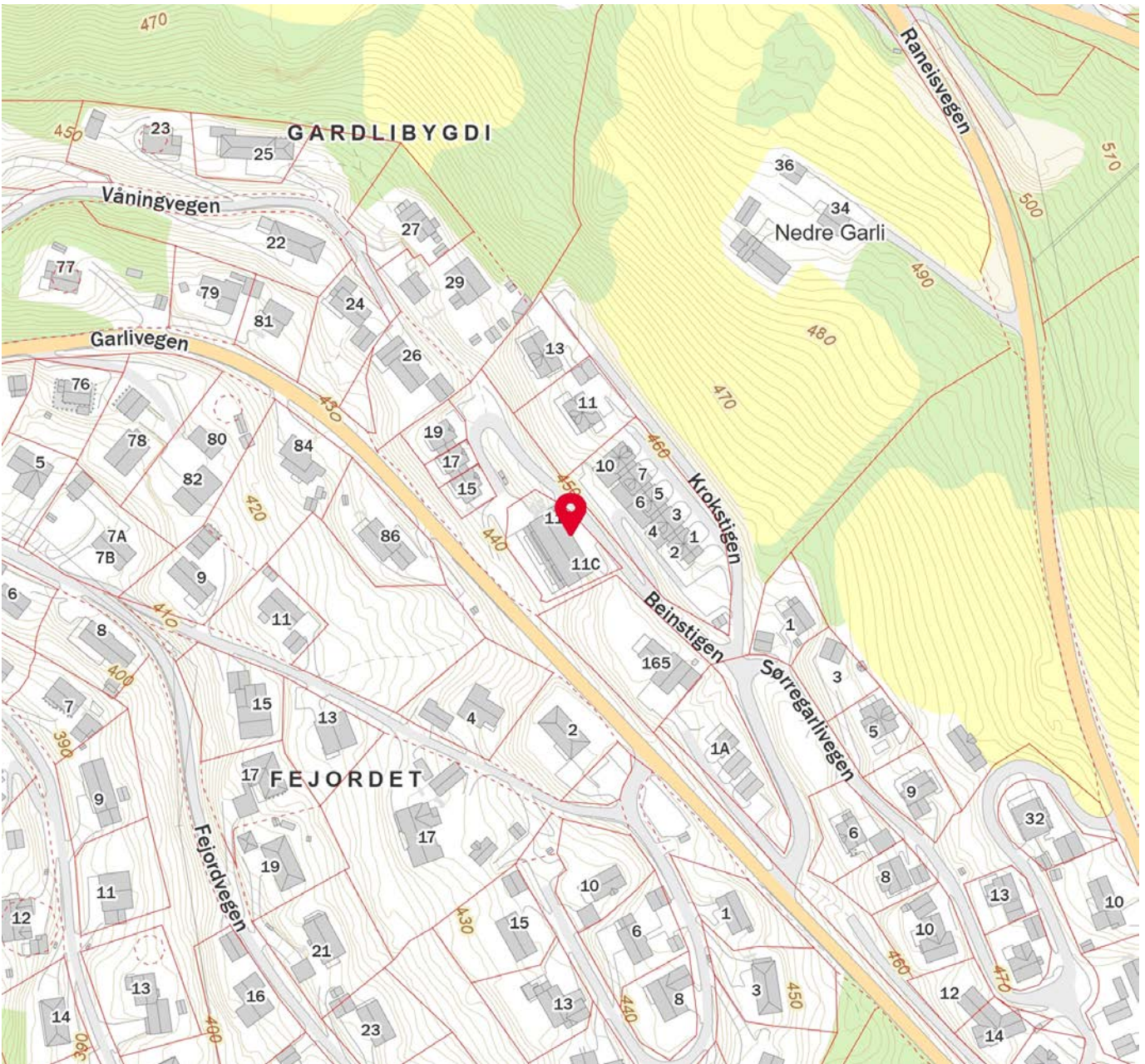



0% 52%

■ Fagernes øst/Moaskogen
■ Fagernes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 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 2026



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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Beinstigen 11B
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 viderefordlet 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