

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Årlig festeavgift: Kr 15 854,-
Selger: Bs Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 94/114 kvm
Tomtstr.: 1448 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 341
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1201250141

Lyst og delikat enderekkehus i barnevennlig område med sentral beliggenhet!

Med kort avstand til både Fagernes og Leira, barnehager, skoler, butikker og et variert aktivitetstilbud, har dette rekkehuset en sentral beliggenhet i et hyggelig boligområde litt opp fra Fagernes sentrum. Området er barnevennlig og attraktivt, med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

Boligen ligger i enden av en rekke på tre, i et veletablert og populært nabolag med fine uteområder. Som enderekke får man ekstra romslighet og mer privatliv, i tillegg til trivelige uteplasser og en inngjerdet hage som gir trygge og gode rammer for både lek og avslapning.

Innvendig fremstår boligen som moderne, lys og lettstelt. 1. etg. rommer stue og kjøkken i åpen løsning samt et praktisk WC/vaskerom. I 2. etasje finner du 3 soverom og et bad – en funksjonell planløsning som passer de fleste



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæringsskjema	79
Informasjon fra kommunen	84
Energiattest	115
Informasjon om el-anlegg	116
Grunnbok og tinglyste dagbøker	117
Informasjon fra sameiet	131
Sameiets vedtekter	133
Informasjon fra bortfester	138
Festekontrakt	141
Nabolagsprofil	143
Budskjema	152

Om Sørregarlivegen 20A

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 26 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Vindfang, hall med trapp, kjøkken, spisestue, stue og vaskerom.

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trapperom, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Overbygd inngangsparti og åpen markterrasse.

2. etasje

3 m² Veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje plass for en bil

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 26 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 7 kvm overbygd inngangsparti.

- Ca 16 kvm markterrasse/brosteinsbelagt areal ut for stue.

- 3 kvm verandaareal ut for soverom i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 26 kvm

Garasje:

Ca 50 kvm BTA/47 kvm BRA garasjebygg med samlet 3 biloppstillingsplasser, hvorav en tilhører bolig 20A - med ett areal på ca 15 kvm.

I tillegg kommer ca 11 kvm overbygd bod/hage og søppelsorteringsareal for alle leilighetene.

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

Festet

Tomtestørrelse

1448 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet festetomt med plener og gruset adkomst/parkering. Tomten er felles for alle i rekkehuset, men hver av boenhetene har også mindre, private soner, adskilt fra de andre med leegger, gjerder og beplantning.

Eiendommen står på festet grunn. Kjøper overtar festeforholdet og må signere på eksisterende festekontrakt. Under den opprinnelige underskriften fremgår påskriften: «De opprinnelige betingelsene for festetomten som beskrevet i denne kontrakten transporteres til nye festetakere». Oppgitt festeavgift er felles for alle boenheter i Sørregarlivegen 20.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Årlig festeavgift

Kr 15 854

Festetid

Leietiden er 40 år regnet fra 01.07.1997 med rett for fester til å fornye avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute slik at festetiden blir 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert i 2017 og er felles for alle tre seksjonene. Leien reguleres etter de tidsintervaller tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til, f.t. 10 år. Leien reguleres forholdsmessig og i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Utgangspunkt for regulering er indeksen pr. 15.06.1997. Skulle det bli adgang til kortere reguleringsintervaller, skal disse gjelde.

Fstekontrakt datert

01.07.1997.

Beliggenhet

Om du ønsker et lyst og praktisk rekkehus i et åpent og barnevennlig område nær

Fagernes sentrum, da bør du ta turen til Sørregarlivegen 20A. Her får du gode solforhold og fin utsikt over nærliggende boligområder og vakker natur, ca. 2,7 km fra sentrum og ca. 2,5 km fra Leira.

Boligen ligger i et veletablert og populært nabolag med fine uteområder, hyggelig naboskap og godt samarbeid i sameiet. Rekkehuset, som er moderne og lettstelt, ligger i den nordre enden av bygget. Her er det trivelige uteplasser og inngjerdet plen, slik at store og små kan glede seg til gode dager ute i fint sommervær, både med avslapning og lek.

Med sin sentrale beliggenhet er det kort vei til både Fagernes og Leira, hvor du 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. Boligen har også kort 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, pumtrackbane, 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, diskgolf 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

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Rekkehus med tre boenheter, hvor denne ligger i den ene enden.

Bygningssakkyndig

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Taksert eiendom består av felles, festet tomt beliggende i etablert boligfelt, bebygd med bolig i kjede over to plan - 1 og 2.etg.

Seksjonen ligger i et frittliggende bygg i kjedet utførelse, bygd i 2007 og er vertikaldelt med to etasjer til hver enhet. Hver bolig har eget uteområde med adkomstvei, parkeringsareal foran inngangen/sin del samt endel fellesarealer med utvendige trapper og ganger.

Eiendommen har adresse 'Sørregarlivegen 20 A' og ligger som den nordre/ endebelighet av tre boliger.

Rekkehus

Byggeår: 2007. Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik. Bygningene er

oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Garasje

Byggeår: 2007. Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittliggende bygg med 3 stk med samlet 3 stk biloppstillingsplasser, hvorav en tilhører bolig 20A.

I tillegg 11 kvm overbygd bod/hage og søppelsorteringsareal for alle leilighetene (Fellesareal).

Garasjen er bygd som et tradisjonelt bindingsverksbygg i uisolerte konstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein, liggende utvendig panel i samme fasademessige stand som boligen.

Leddporter, innlagt strøm for lys og motorvarmer mm.

Støpt ringmur som fundamenter, jordgulv forøvrig.

Bygget fremstår i god stand - ingen påviste avvik eller forhold som hindrer bruken.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Det er lagt ned en list utenfor dusjkabinettet, for at vannet ikke skulle renne ut på baderomsgulvet i 2. etg. Dette er opplyst om til takstmann ved kjøp av leilighet og ved takst for dette salget. Listen er limt ned på gulvet av dagens eier.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er ikke utført arbeider på våtrom (bad 1. etg, bad 2. etg og kjøkken) annet enn list ved Dusjkabinett som beskrevet over.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? - Nei.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. Ved snøsmelting om våren har det dannet seg smeltevann i gangbane fra grind til inngangsparti. Vannet har frosset og dannet islag i gangbane. For å få bukt på dette, har vi lagt varmekabel i takrenne og taknedløp på husets inngangsparti, med varmekabel 4-5 meter ned i grunnen i november 2023. I september 2025 ble gangbane med broleggingssteiner hevet, slik at de ligger i overkant av plen og ikke 10 cm under. Dette igjen for å hindre at vannet skal bli liggende i gangbane. Begge arbeider er utført av Fagpersonell.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Det er byttet ut belysning under kjøkkenskap, samt kabling og spotter i mur. Lagt til i Boligmappa. Utført El sjekk av anlegget. Arbeid utført av Elfag Fagernes

Pkt. 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? - Ja. Ved sameigemøte i september ble det besluttet å øke felleskostnader fra kr. 1000 til kr. 1500 pr mnd.

Tilleggs kommentar: Jeg har gitt så riktige opplysninger som jeg/vi vet om.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, kjøkken, spisestue, stue og vaskerom. Bod med utvendig adkomst.

2. etasje: Trapperom, tre soverom og bad.

Overbygd inngangsparti, åpen markterrasse og veranda.

Garasje:

1 biloppstillingsplass.

Standard

Med kort vei til både Fagernes og Leira, barnehage, skoler, butikker og ulike aktivitetstilbud, ligger dette rekkehuset sentralt til i et hyggelig boligområde litt opp fra Fagernes sentrum. Her er det barnevennlig og fint, med gode solforhold og fin utsikt utover området.

Boenheten ligger i den nordre enden av rekkehuset, som har tre boenheter. Den har et hyggelig uteområde med plen og brosteinsbelagt markterrasse, stier og inngangsparti. Det er god plass til utemøbler, og barna kan leke trygt på inngjerdet plen.

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med downlights-belysning. Her er det god plass til oppbevaring av ved, og det er inngang til bod med god lagringsplass. Inne i boligen er det lyst og delikat, med pene fargevalg på vegger og himlinger, samt

eikeparkett i alle rom som ikke har flislagt gulv med varmekabler.

I stue og spisestue er det åpent og luftig, med god plass til både sofa- og spisegruppe. Store vinduer og terrassedør med glassfelt gir godt med lys og gjør det enkelt å servere middag ute på terrassen. En stilig peisovn med innsyn gir en hyggelig stemning til rommet, hvor det også er montert varmepumpe for lun og jevn varme.

Fra stua er det åpent inn til et innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har folierte skap og malte dører av MDF-plater, mens benkeplaten er i heltre eik. Innredningen har vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og avrenningsplate, og mellom benk og overskap er det praktiske fliser. Stekeovn som innbygging og koketopp i benkeplate. Oppvaskmaskin, ventilator og frittstående kjøle-/fryseskap har fronter i rustfritt stål.

Boligen har et flislagt vindfang med god garderobeplass. Fra vindfanget er det adkomst til vaskerom med vaskekum av stål og opplegg for vaskemaskin. I rommet, som har flislagt gulv, er det også varmtvannsbereder og toalett.

Fra boligens hall er det trapp opp til 2. etasje med romslig trappegang, tre soverom og bad.

Hovedsoverommet er romslig og har utgang til en mindre veranda. De to øvrige soverommene er også i god størrelse, godt egnet som barne- eller gjesterom. Om man ikke har behov for så mange soverom, kan de gjerne brukes som hobbyrom eller hjemmekontor. Nær soverommene er det garderobe med god lagringsplass.

På badet er det flislagte vegger og flislagt gulv. Lys baderomsinnredning med over- og underskap, heldekkende servant, speil og belysning. I dusjhjørnet er det innfellbare glassdører, noe som er både pent og plassbesparende. Toalett.

Boligen har, som nevnt, godt med lagringsplass i en utvendig bod med adkomst fra boligens overbygde inngangsparti. I boden er det montert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er også montert sentralstøvsuger.

Med rekkehuset følger felles garasje, hvor hver boenhet har én biloppstillingsplass med mulighet for montering av elbillader. I forbindelse med garasjen er det et åpent rom for søppelhåndtering.

På tomte er det også biloppstillingsplasser for besøkende.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Rekkehus

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Det er samlet 26 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 7 kvm overbygd inngangsparti. - Ca 16 kvm markterrasse/brosteinsbelagt areal ut for stue. - 3 kvm verandaareal ut for soverom i 1.etg. Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 26 kvm. Inngangspartiet og markterrassen er etablert med brosteinsbelagte arealer, hvor disse går sammen med gangareal/gangsti i samme brosteinsbelagte utførelse. Veranda i 2.etg som utkraget etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasserekverket i 2.etg er målt til en største høyde på 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm. Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Overflater, TG2

Støpte gulv gjennomgående i hele 1. etasjen, varmekabler i gang og vaskeromsgulv med fliser, flytende eikeparkett forøvrig. Vegger og alle himlinger i malt utførelse gjennomgående i alle rom, med unntak av badrom i 2.etg hvor det er fliser på veggen. Skyvedørsgarderober i vindfanget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist hulromslyd/bom i flisegulv i entre/vindfang.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det er i forbindelse med påvist hulromslyd, ikke funnet at flisene er løse, eller at det er utkrasing av fuger rund flisene. Tilstandsgrad 2 settes uansett, da hulromslyd er manglende vedheft mellom fliser og underliggende limsjikt/gulv. Merk at vindfanget er naturlig utsatt for daglig gange, og at det over tid kan oppstå større avvik og at det på sikt må beregnes å ta opp og relime flisene. Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Radon, TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble

forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Dette bygget er bygd i 2007 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er målt fall på gulv med 25 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist. Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Hovedgulvet anses flatt/plant uten etablert fall, noe mer fall inne mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert endel løse fliser/fliser med hulrom. Merk at gulvet utenfor dusjnisen er etablert uten større definerte fallforhold, hvor det ved en event. større vannutstrømming utenfor dusjnisen, vil det kunne bli stående vann på gulvet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det er etablert forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring ved event. utilsiktede, større vannutstrømminger inne på bad.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen. Plastsluk med mansjett påvist klemmt under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er målt fall på gulv med ca 20 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist. Dørterskel ses som forhøyet med 35 mm og fungerer som flomsikring, hvor fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt. - Kommentar: Merk at det ikke benyttes fritt vann til gulv, og at sluket kun er installert som sikringssluk opp mot event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte rørføringer/varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk med klemring. Mansjett og membran påvist i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stuen/oppholdsrommet med kjøkkeninnredning av folierte skap, dører i malte MDF-plate samt benkeplate i heltre eik. Vaskebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avrenningsplate. Fliser mellom over og underskap. Hvitevarer, dels som frittstående (kjøl/frys) samt stekeovn som innbygning med koketopp i benkeplate. Oppvaskmaskin med front i rustfritt stål. - Kommentar: Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming. Det anbefales å montere endetettinger. (Det ligger føler på gulv under kjøkkenbenk, hvor føler er tilknyttet magnetventil/elektrisk stoppekran på hovedinntaksledningen/vanninntaksledningen)

Tekniske installasjoner

Varmesentral, TG2

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmepumpen er fra byggeår og med dette forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Brunevarer (tv, musikk-anlegg, tv-antenn, parabolantenn, 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.

Parkering

Med boenheten følger det en garasjeplass i rekkehusets felles garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91930342

Diverse

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

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune oppgir ingen dato for feiing og tilsyn. Kommentar fra kommunen: "Det er på tide med nytt tilsyn på denne adressen."

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv vindfang, bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 1.1.2007, avsluttet uten avvik.

Forventa årsforbruk: 10137 kWh.(ett av systemene våre er nede så får ikke ut siste års forbruk. Men det skal ikke være langt unna)

Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Fast del kr. 967,84. Forskudd vannavgift kr. 6.723,36.

Avløp: Fast del kr. 680,80. Forskudd kloakkavgift: kr. 5.602,80.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 286,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.097,-

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Felleskostnader inkluderer

Festeavgift, brøyting, strøing, utvendig vedlikehold, forsikring på bygg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Festeavgift, brøyting, strøing, utvendig vedlikehold, forsikring på bygg.

Sameiet

Sameienavn

Sørregarlivegen

Organisasjonsnummer

929497414

Om sameiet

Eiendommen gnr. 24 bnr. 341 fnr. 11 og 12 i Nord-Aurdal kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til en hver tid har lovelig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjonene.

Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 3 boligseksjoner, som forplikter seg til å være medlem av eksisterende Velforening i området.

Til hver sameiedel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for bil, samt bod og terrasse/uteareal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld, men forretningsfører kan opplyse at de har oppsparte midler på kr. 40.000,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Eier opplyser at husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vidar Hagen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 341, seksjonsnummer 1, festenummer 11 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:

3451/24/341/1/11:

29.03.2007 - Dokumentnr: 2135 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 10 140

Festeavgift har forfall 1. juli hvert år

Festetid fra 01.07.1997

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år

Forbud mot forretningsvirksomhet

Overført fra: Knr:3451 Gnr:24 Bnr:341 Fnr:11 F

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2007 - Dokumentnr: 2135 - Urådighet

Gjelder feste

Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra bortfester

Overført fra: Knr:3451 Gnr:24 Bnr:341 Fnr:11 F

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2007 - Dokumentnr: 2135 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:24 Bnr:1

Rett til vederlagsfri bruk av veg

Rett til vederlagsfritt å utnytte ledig kapasitet på ledningsnett ved utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2007 - Dokumentnr: 916517 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

-

Rekkehus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

-

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vannmåler nr. 75045221. Stand: 1279. Årsavlesning - Ekstern kilde: Sist avlest:
21.12.2020. Forbruk 2024: 88

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: 0542R071

Navn: DEL AV GARLIKRYSSET - 2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.04.1997

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/186/0542R071.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN): Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS
- Moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Støykartlegging veg etter T-1442 - Gul_ Lavt støynivå
- Tettsted
- Delfelt vannkraft: Strondafjorden. Faslefoss kraftverk.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre

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

03.10.2025













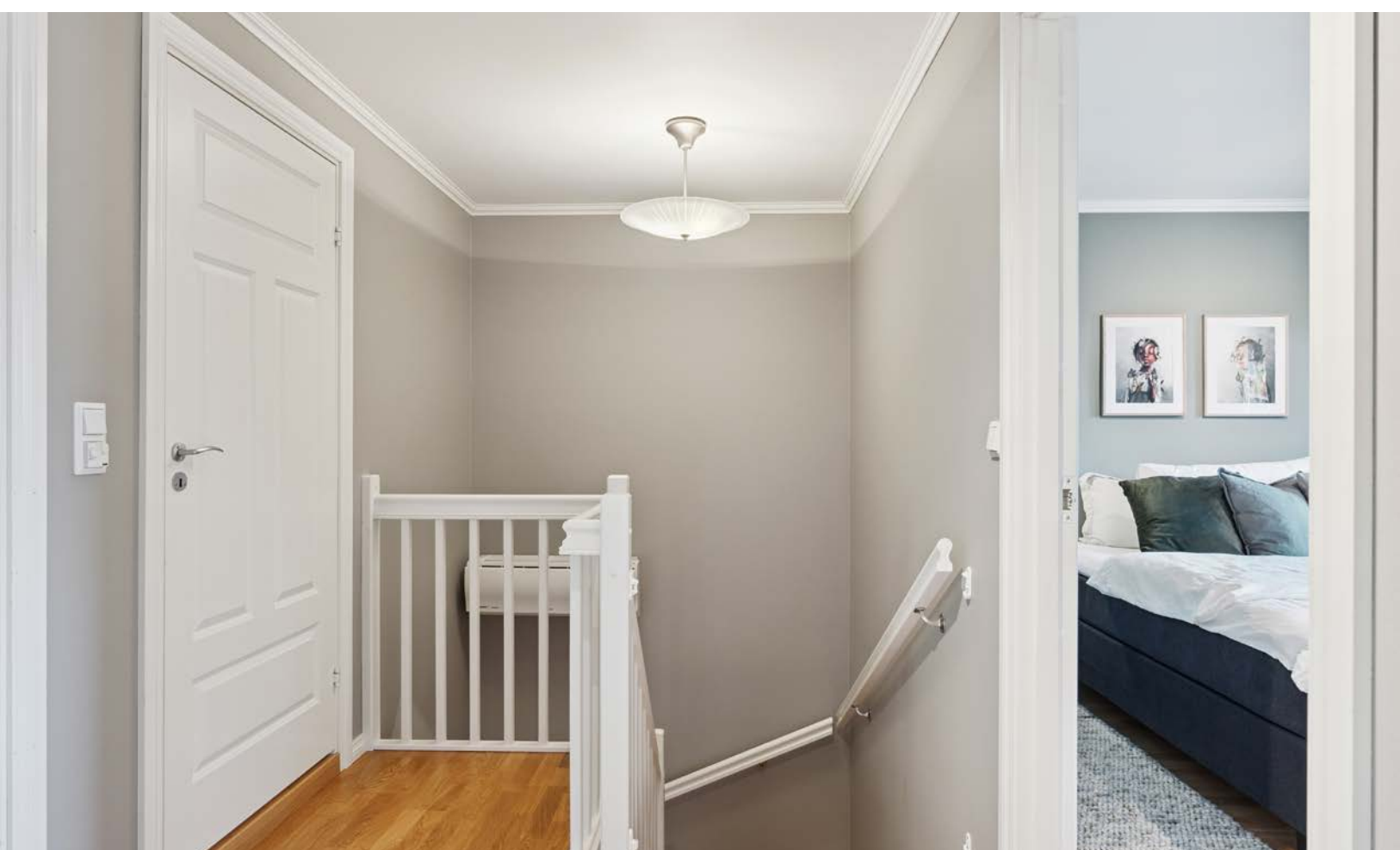






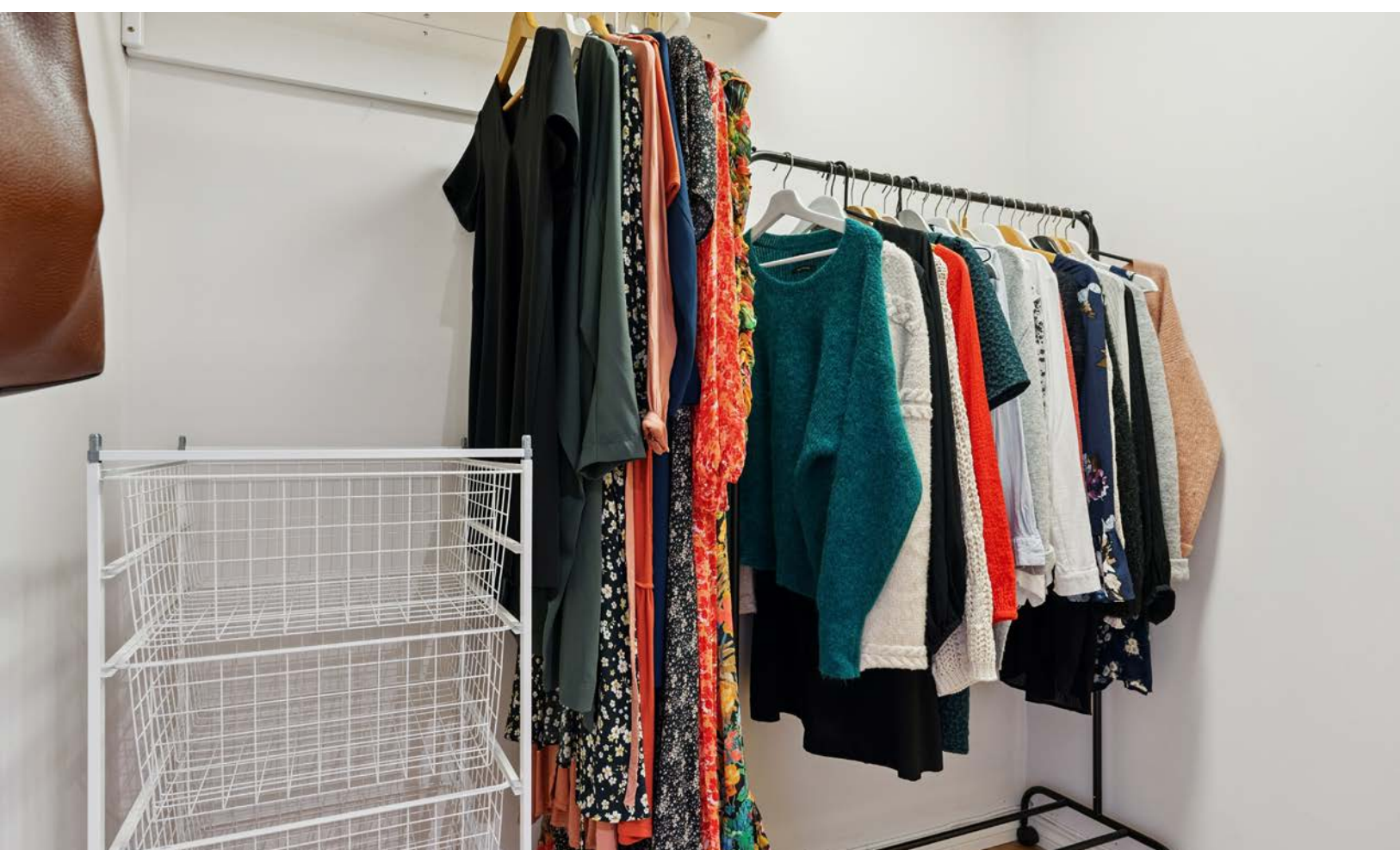








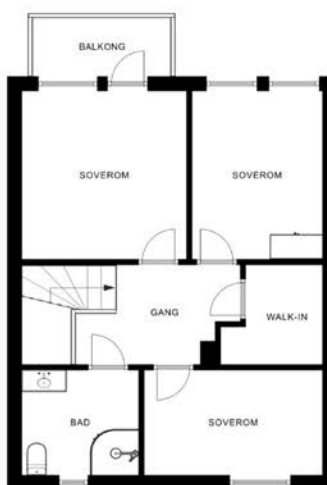








Plantegning

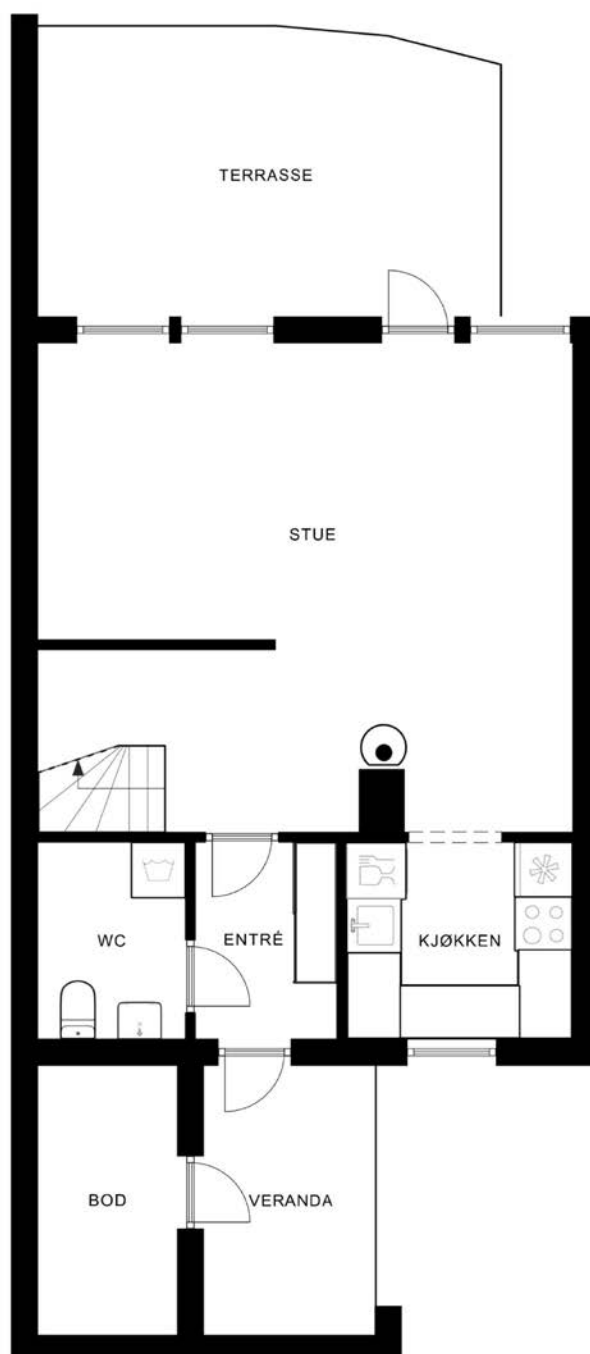


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

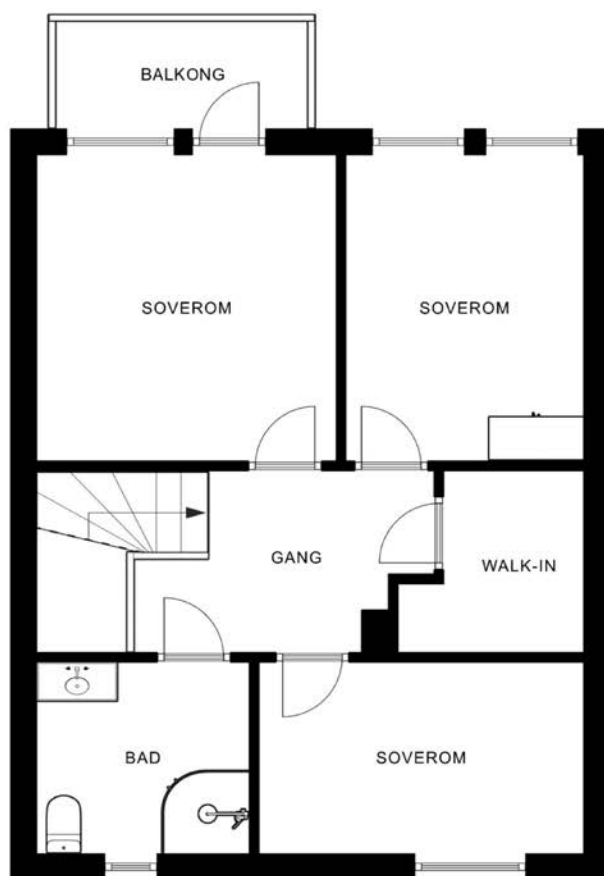


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

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

 Kjedehus

 Sørregarlivegen 20 A, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 24, bnr. 341, snr. 1, fnr. 11

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20062-1952

Referansenummer: TW2631

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av felles, festet tomt beliggende i etablert boligfelt, bebyggd med bolig i kjede over to plan - 1 og 2.etg.

- Tomt:

Tomten måler 1447 kvm fremstår som veietablert med asfaltert og gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.
Noe nivåsprang.
Terrengtrapp og terrengmur.

Opparbeidet og etablert parkeringsareal samt endel brosteinsbelagte arealer og oppbygd trapp i brostein i forbindelse med hovedinngangen og inngangen til boden.
Brosteinsbelagt markterrasse samt noe plen/grøntarealer foran bygget.
Noen biloppstillingsplasser forøvrig for besøkende.

- Bolig:

Seksjonen ligger i et frittliggende bygg i kjedet utførelse, bygd i 2007 og er vertikaldelt med to etasjer til hver enhet. Hver bolig har eget uteområde med adkomstvei, parkeringsareal foran inngangen/sin del samt endel fellesarealer med utvendige trapper og ganger.
Eiendommen har adresse 'Sørregarlivegen 20 A' og ligger som den nordre/endebeleggenhet av tre boliger.

- Garasje/bod:

Frittstående garasjebygg med tre stk biloppstillingsplasser (En til hver seksjon), felles system/åpent bygg i forbindelse med garasjen for søppelhåndtering med merkede avfallsdunker.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

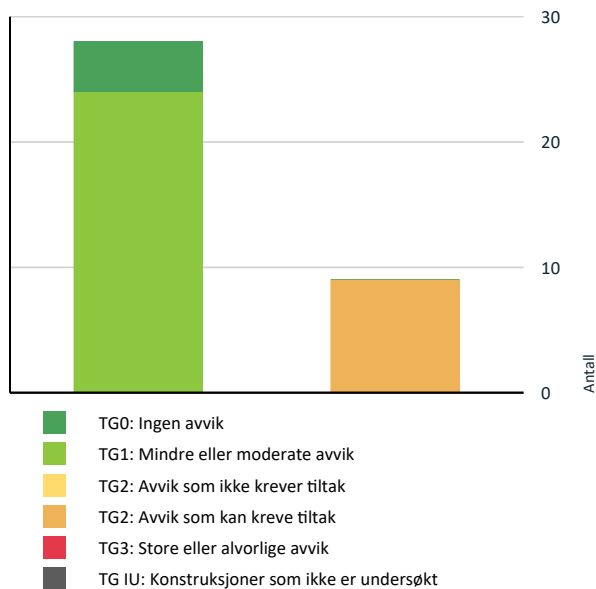
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår hentet fra
eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein, lettak/sutak som undertak.

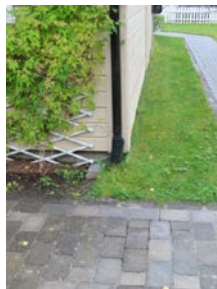
- Kommentar:

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

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til nedgravde drenerør ført videre vekk fra boligens vegg.



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast videre til nedgravde drenerør ført vekk fra bygget.

Det opplyses om være installert varmekabel i avløpsrøret for å hindre frost som stenger for avrenningen.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.

Utvendige fasader med liggende dobbelfalset kledning.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Det forutsettes at utv. kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selv bærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.

Undertak som lettak/sutaksplater som undertaksløsning samt opplettet og betongtakstein som ytre tekking.

Åpne spaltesimser.

Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Adkomst for besiktigelse via nedfellbar stige/loftsluke i gang i 2.etg.

TG 1 Vinduer

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -åpningsvinduer.

Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon.

Malte/overflatebehandlede fra fabrikk/industrielt behandlet.

Spalteventil i overkarm (Ventilene ses stengt, da boligen har ventilasjonsanlegg/balansert ventilasjon og en event. luftespalte vil medføre ubalanse i ventilasjonsanlegget).



Vinduer med spalteventil i overkarm.

Merk at ventiler er stengt/skal være stengt pga ved bruk vil disse medføre ubalanse til ventilasjonsanlegget.

TG 1 Dører

Boligen har 3 stk inn-utganger.

Hovedadkomst i 1.etg via overbygd del med ytterdør i formpresset utførelse med profiler og rundt 'køye'.

Terrassedør i stue samt fra ett av soverommene i 2.etg, hvor disse med større glassfelter.

Dør til bod i fasadelikhet med hovbeddør uten glassfelt.

- Kommentar:

Samtlige dører som utadslående med adkomst videre til terreng.

Tilstandsrapport



Overbygd inngangsparti med adkomst til utv. bod samt hoveddør til Terrassedør ut fra stue og ett av soverommene i 2.etg. vindfang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 26 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 7 kvm overbygd inngangsparti.
 - Ca 16 kvm markterrasse/brosteinsbelagt areal ut for stue.
 - 3 kvm verandaareal ut for soverom i 1.etg.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 26 kvm.

Inngangspartiet og markterrassen er etablert med brosteinsbelagte arealer, hvor disse går sammen med gangareal/gangsti i samme brosteinsbelagte utførelse.

Veranda i 2.etg som utkraget etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekkverket i 2.etg er målt til en største høyde på 90 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Støpte gulv gjennomgående i hele 1. etasjen, varmekabler i gang og vaskeromsgulv med fliser, flytende eikeparkett forøvrig. Vegger og alle himlinger i malt utførelse gjennomgående i alle rom, med unntak av badrom i 2.etg hvor det er fliser på veggen. Skyvedørsgarderober i vindfanget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist hulromslyd/bom i flisegulv i entre/vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i forbindelse med påvist hulromslyd, ikke funnet at flisene er løse, eller at det er utkrasing av fuger rund flisene.

Tilstandsgrad 2 settes uansett, da hulromslyd er manglende vedheft mellom fliser og underliggende limsjikt/gulv.

Merk at vindfanget er naturlig utsatt for daglig gange, og at det over tid kan oppstå større avvik og at det på sikt må beregnes å ta opp og relime flisene.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

2.etg:

Tilstandsrapport

Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

❗ TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 2007 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

⌚ TG 1 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med pussede og malte overflate.

Pipen som helbeslått over tak.

Peisovn i stuen i 1.etg som tilknyttet ildsted.

Sotlukestein i bunn av pipen.



Peisovn i stue i 1.etg.

⌚ TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjeplanene er bygd/tilpasset som del av innredningen, og er etablert som en intertrapp ihht forskriftskravene.

Heltre med malte trappevanger og lakkerte trinn i furu.



Intertrapp mellom 1 og 2.etg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger.
Malte plater i himlinger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt større skapinnredninger med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnisje med sluk/lokalt fall til sluk.

Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.



Del av dusjbad - servantskap med helstøpt servantplate.



Dusjnisje med slagdører i herdet glass.

Aluminiumsskinne på gulv ut for dusjvegger for å hindre uønsket vannutsrømming utover gulvet ved bruk av dusjen.



Gulvmontert vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Helflisede overflater.

Malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 25 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Tilstandsrapport

Hovedgulvet anses flatt/plant uten etablert fall, noe mer fall inne mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert endel løse fliser/fliser med hulrom.

Merk at gulvet utenfor dusjnisen er etablert uten større definerte fallforhold, hvor det ved en event. større vannutstrømming utenfor dusjnisen, vil det kunne bli stående vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er etablert forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring ved event. utilsiktede, større vannutstrømminger inne på bad.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Plastsluk med mansjett påvist klemmt under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt større skapinnredninger med heldekkende porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnise med sluk/lokalt fall til sluk.
Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avventilering av rom via ventilasjonsanlegg - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom/toalettrom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt fliser opp etter vegg som sokkelløsning - malte plater på vegger forøvrig.

Rommet ses som ett kombinert rom med endel tekniske installasjoner, vanninntak samt varmtvannsbereider og vannfordelingsskap.

Vann og avløpsuttak til vaskemaskin samt sanitærinstallasjoner som gulvmontert vannklosett.

Stålkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

- Kommentar:

Det ses installasjoner med bla vanninntaket med bryter for tining av vann ved behov.

Hovedstoppekran.

Tilstandsrapport



Vaskerom/toalettrom, kombinert rom med tekniske installasjoner.



Vanninntak, varmtvannsbereider samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater til vegger og himlinger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 20 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist. Dørterskel ses som forhøyet med 35 mm og fungerer som flomsikring, hvor fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

- Kommentar:

Merk at det ikke benyttes fritt vann til gulv, og at sluket kun er installert som sikringssluk opp mot event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte rørføringer/varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann og avløpsuttak til vaskemaskin samt sanitærinstallasjoner som gulvmontert vannklosett.
Stålkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Avventilering av rom via ventilasjonsanlegg - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i vindfanget, hvor dette sjikter til våtsone (gulv).
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stuen/oppholdsrommet med kjøkkeninnredning av folierte skap, dører i malte MDF-plate samt benkeplate i heltre eik.

Vaskebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avrenningsplate.

Fliser mellom over og underskap.

Hvitevarer, dels som frittstående (kjøl/frys) samt stekeovn som innbygging med koketopp i benkeplate.

Oppvaskmaskin med front i rustfritt stål.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler endetetninger på kaldt og varmtvannsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetegninger vil ved en event. lekkasje på ett av rørene medføre følgeskader på underliggende gulv ved uønsket vannutstrømming.

Det anbefales å montere endetetninger.

(Det ligger føler på gulv under kjøkkenbenk, hvor føler er tilknyttet magnetventil/elektrisk stoppekran på hovedinntaksledningen/vanninntaksledningen)



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.

Gulv med sluk.

- Kommentar:

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

NB: Merk kommentar på manglende endetetninger på rør i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



Samleskap i vegg bak vaskemaskinen - ikke nærmere undersøkt.
Det ses drenasjerør fra skapet ført ut gjennom vegg med event drypp til gulv (Gulv med sluk).

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonanlegg med varmegjenvinner, hvor ventilasjonsaggregatet montert inne i boden (bod med utv. adkomst). Ventilasjonanlegget er da tilpasset denne bygningen, hvor det blir hentet varm(ere) luft fra rom som typisk er varmere (våtrommene), samtidig som dette da fungerer som avtrekk jfr. fuktutsatte rom.
Luften blir da behandlet gjennom roterende varmeveksler og ny frisk luft kjøres inn og fordeles på øvrige rom (oppholdsrom/soverom).
Det skal merkes at dette fungerer ved at luftstrømmene føres under dørbladene til hvert enkelt rom - balansert ventilasjon.



Ventilasjonsaggregat inne i boden.
Ventilasjonsslanger ses ført inn i konstruksjonen samt de ses oppe på kaldloftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger:

Det er i enheten etablert sentralstøvsuger med sugeenheten plassert ute i boden.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger.

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er fra byggeår og med dette forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe fra byggeår.

! TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vannmåler.

Magnetventil (Water guard) med føler i kjøkkenbenk.



200 liters varmtvannsbereder inne på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.
Fiberstrekk for datatrafikk og tv-signal.

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med jordfeilautomater og 400 volts inntakssikring.



Samsvarserklæring.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i enheten.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende puk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drengrofter med drengroer er ført vekk fra grunnen under bygget.

- Kommentar:

Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.

- Kommentar:

Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.

Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bygg med 3 stk med samlet 3 stk biloppstillingsplasser, hvorav en tilhører bolig 20A.
I tillegg 11 kvm overbygd bod/hage og søppelsorteringsareal for alle leilighetene (Fellesareal).

Garasjen er bygd som et tradisjonelt bindingsverksbygg i isolerte konstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein, liggende utvendig panel i samme fasademessige stand som boligen.

Leddporter, innlagt strøm for lys og motorvarmer mm.

Støpt ringmur som fundamenter, jordgulfv forøvrig.

Bygget fremstår i god stand - ingen påviste avvik eller forhold som hindrer bruken.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/94 m²

Kjedehus: Trapperom, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	
- Forsikring av bygget (alle 3 enheter)		
- Brøyting, strøing.		18 000
- Utv. vedlikehold gjerder mm. (Større tiltak tilkommer som ekstrapgifter).		
- Årlige festeavgifter.		
Egne kostnader:	Kr.	
- Innboforsikring.		
- Eget vedlikehold.		14 400
- Kommunale avgifter, renovasjon mm		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 070 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

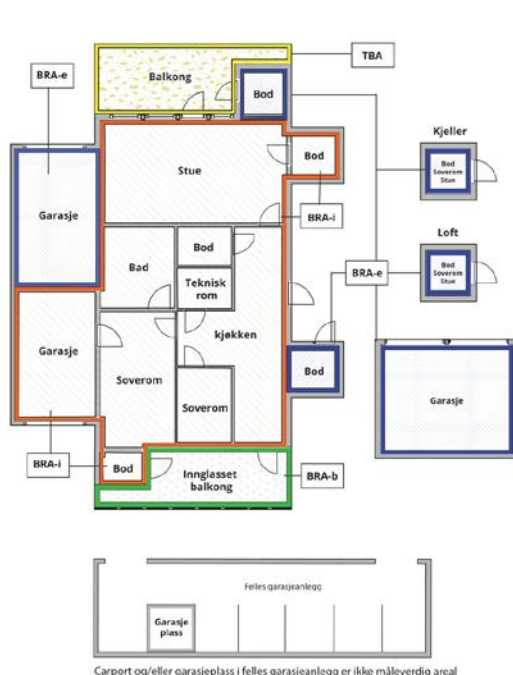
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	3
1. Etasje	47	5		52	23
SUM	94	5			26
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue	Bod m/utv. adkomst	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 26 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 7 kvm overbygd inngangsparti.

- Ca 16 kvm markterrasse/brosteinsbelagt areal ut for stue.

- 3 kvm verandaareal ut for soverom i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 26 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Ca 50 kvm BTA/47 kvm BRA garasjebygg med samlet 3 biloppstillingsplasser, hvorav en tilhører bolig 20A - med ett areal på ca 15 kvm.
I tillegg kommer ca 11 kvm overbygd bod/hage og søppelsorteringsareal for alle leilighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	91	8
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Bs Holding AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	24	341	11	1	1447 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sørregarlivegen 20 A	01.07.1997	01.07.2027	30.06.2037

Hjemmelshaver

Bs Holding AS

Kommentar

Tomten er felles for flere seksjonseiere.

Tomten måler 1447 kvm og er et festet areal.

Ifølge eier er det en årlig festeavgift for alle tre byggene på kr. 15 853,-, fordelt på tre blir dette kr. 5 284,- i årlig leie.

Festekontrakten er inngått 1/7-1997, med en lengde på 40 år. Kontrakten kan fornyes på samme vilkår i nye 40 år.

Antatt ordinære regler med regulering hvert 10. år jfr. festeloven - neste regulering i 2027.

Festeavgiften ligger inne under sameiets felleskostnader.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sørregarlivegen 20 A, og er en seksjonert selveiet leilighet beliggende i registrert sameie på Fagernes i Nord-Aurdal Kommune.

Eiendommen består da av seksjonert leilighet med eget seksjonsnummer: - seksjonsnummer 1.

Sameiebrøk iht eiendomsregisteret viser: 1/3.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

- DEL AV GARLIKRYSET 2.

Plantype.

30 - Eldre reguleringsplan.

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Om tomten

Opparbeidet fellestomt med grøntarealer og endel beplantning samt grusede internveier.

Opparbeidet og etablert parkeringsareal samt endel brosteinsbelagte arealer og oppbygd trapp i brostein i forbindelse med hovedinngangen og inngangen til boden.

Brosteinsbelagt markterrasse samt noe plen/grøntarealer foran bygget.

Noen biloppstillingsplasser forøvrig for besøkende.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW2631>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250141	

Selger 1 navn
Bård Slette

Gateadresse	
Sørregarlivegen 20A	

Poststed	Postnr
FAGERNES	2900

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250141

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt ned en list utenfor dusjkabinettet, for at vannet ikke skulle renne ut på baderomsgulvet i 2. etg. Dette er opplyst om til taksmann ved kjøp av leilighet og ved takst for dette salget. Listen er limt ned på gulvet av dagens eier.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er ikke utført arbeider på våtrom (bad 1. etg, bad 2. etg og kjøkken) annet enn list ved Dusjkabinett som beskrevet over.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved snøsmelting om våren har det dannet seg smeltevann i gangbane fra grind til inngangsparti. Vannet har frosset og dannet islag i gangbane. For å få bukt på dette, har vi lagt varmekabel i takrenne og taknedløp på husets inngangsparti, med varmekabel 4-5 meter ned i grunnen i november 2023. I september 2025 ble gangbane med broleggingssteiner hevet, slik at de ligger i overkant av plen og ikke 10 cm under. Dette igjen for å hindre at vannet skal bli liggende i gangbane. Begge arbeider er utført av Fagpersonell.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er byttet ut belysning under kjøkkenskap, samt kabling og spotter i mur. Lagt til i Boligmappa. Utført EI sjekk av anlegget.

Arbeid utført av

Elifag Fagernes

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved sameigemøte i september ble det besluttet å øke felleskostnader fra kr. 1000 til kr. 1500 pr mnd.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg har gitt så riktige opplysninger som jeg/vi vet om.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Slette	146274bc61fc53889277c6 b4847410cbb0b03907	07.10.2025 13:41:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250141

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 341, Festenr 11, Seksjonsnr 1	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	113 Fagernes sør-Moaskogen
Veiadresse:	Sørregarlivegen 20 A, gatenr 1080	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:	Seksjon 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.12.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/3
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 446,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/24/341	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3451/24/341/1	0,0
			Mottaker	3451/24/341/2	0,0
			Mottaker	3451/24/341/3	0,0
			Mottaker	3451/24/341/4	0,0
			Mottaker	3451/24/341/5	0,0
			Mottaker	3451/24/341/6	0,0
			Mottaker	3451/24/341/7	0,0
			Mottaker	3451/24/341/8	0,0
			Mottaker	3451/24/341/9	0,0
			Mottaker	3451/24/341/9/1	0,0
			Mottaker	3451/24/341/9/2	0,0
			Mottaker	3451/24/341/9/3	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10/1	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10/2	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10/3	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10/4	0,0
			Mottaker	3451/24/341/10/5	0,0
			Mottaker	3451/24/341/11	0,0
			Mottaker	3451/24/341/11/1	0,0
			Mottaker	3451/24/341/11/2	0,0
			Mottaker	3451/24/341/11/3	0,0
			Mottaker	3451/24/341/13	0,0
			Mottaker	3451/24/341/14	0,0
			Mottaker	3451/24/341/15	0,0
			Mottaker	3451/24/341/16	0,0
			Mottaker	3451/24/341/17	0,0
		Mottaker	3451/24/341/18	0,0	
Seksjonering	Forretning:	07.12.2007	Avgiver	3451/24/341/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/24/341/11/1	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørregarlivegen 20 A	Bolig	96,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	258,0	Rammetillatelse:	27.02.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	290,0	Igangset.till.:	15.04.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	290,0	Midl. brukstil.:	20.09.2007
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	21239526			Antall etasjer:	2

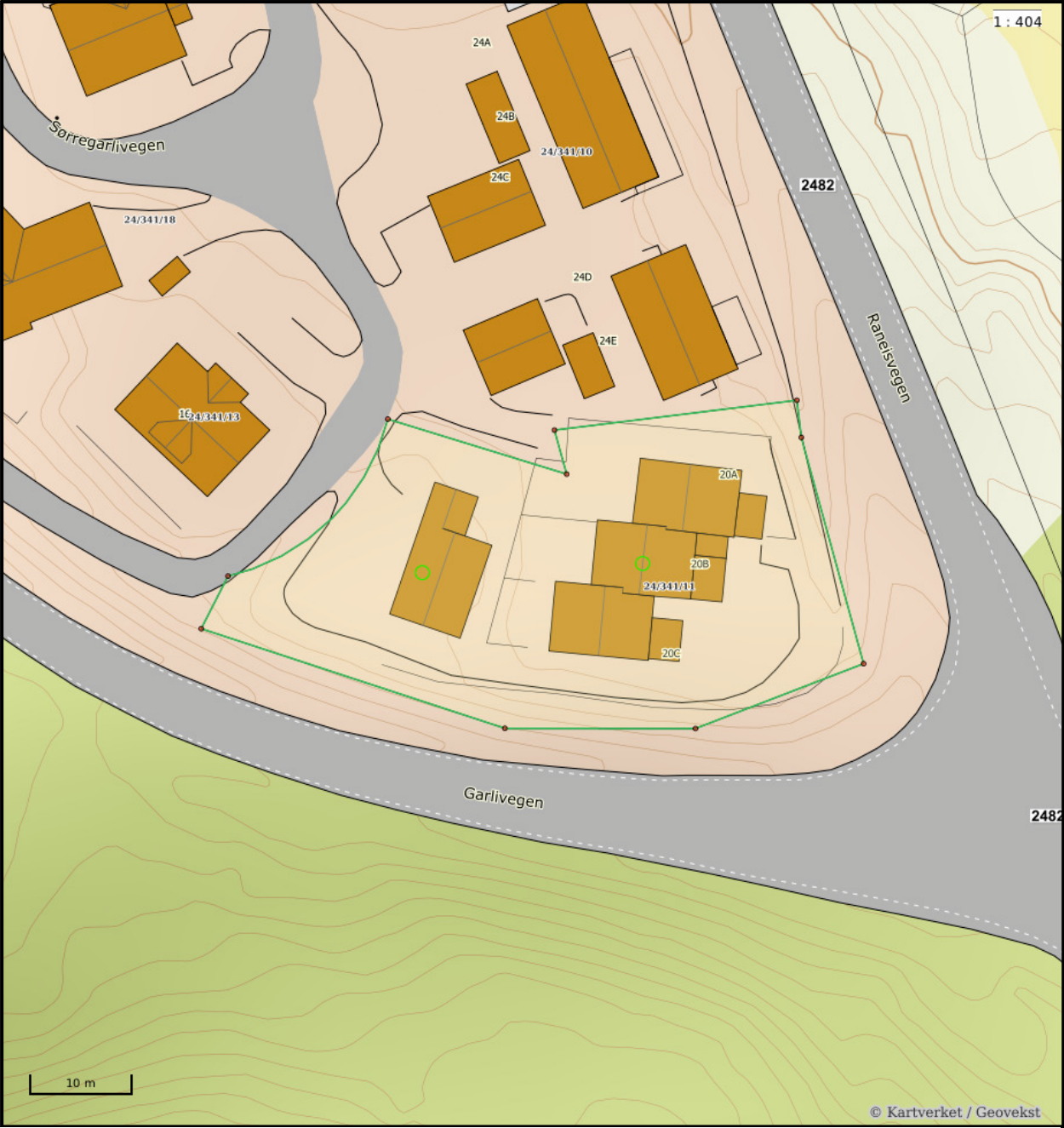
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		152,0		152,0				
H02			138,0		138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

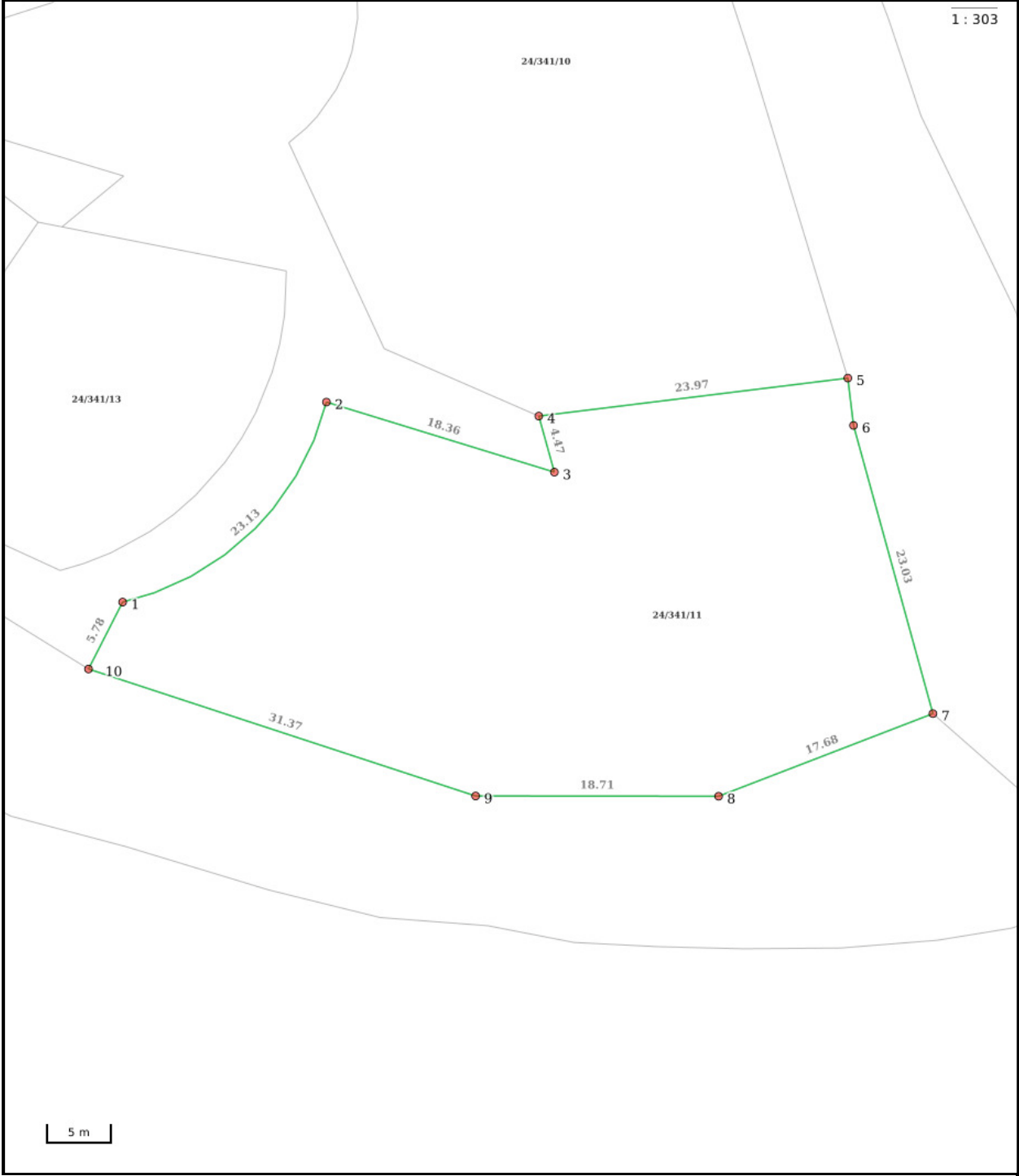
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater**Areal:** 1 446,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 760 563,92	514 952,03	23,13m	Terrengmålt	13	-20,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 760 580,69	514 966,24	18,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 760 576,93	514 984,21	4,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 760 581,11	514 982,63	23,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 760 586,21	515 006,05	3,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 760 582,62	515 006,82	23,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 760 561,07	515 014,94	17,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 760 553,23	514 999,09	18,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 760 551,54	514 980,46	31,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 760 558,55	514 949,88	5,78m	Terrengmålt	13		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: 18.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	341	Festenr.	11	Seksjonsnr.	1
Adresse	Sørregarlivegen 20A, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	1 447 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_071	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

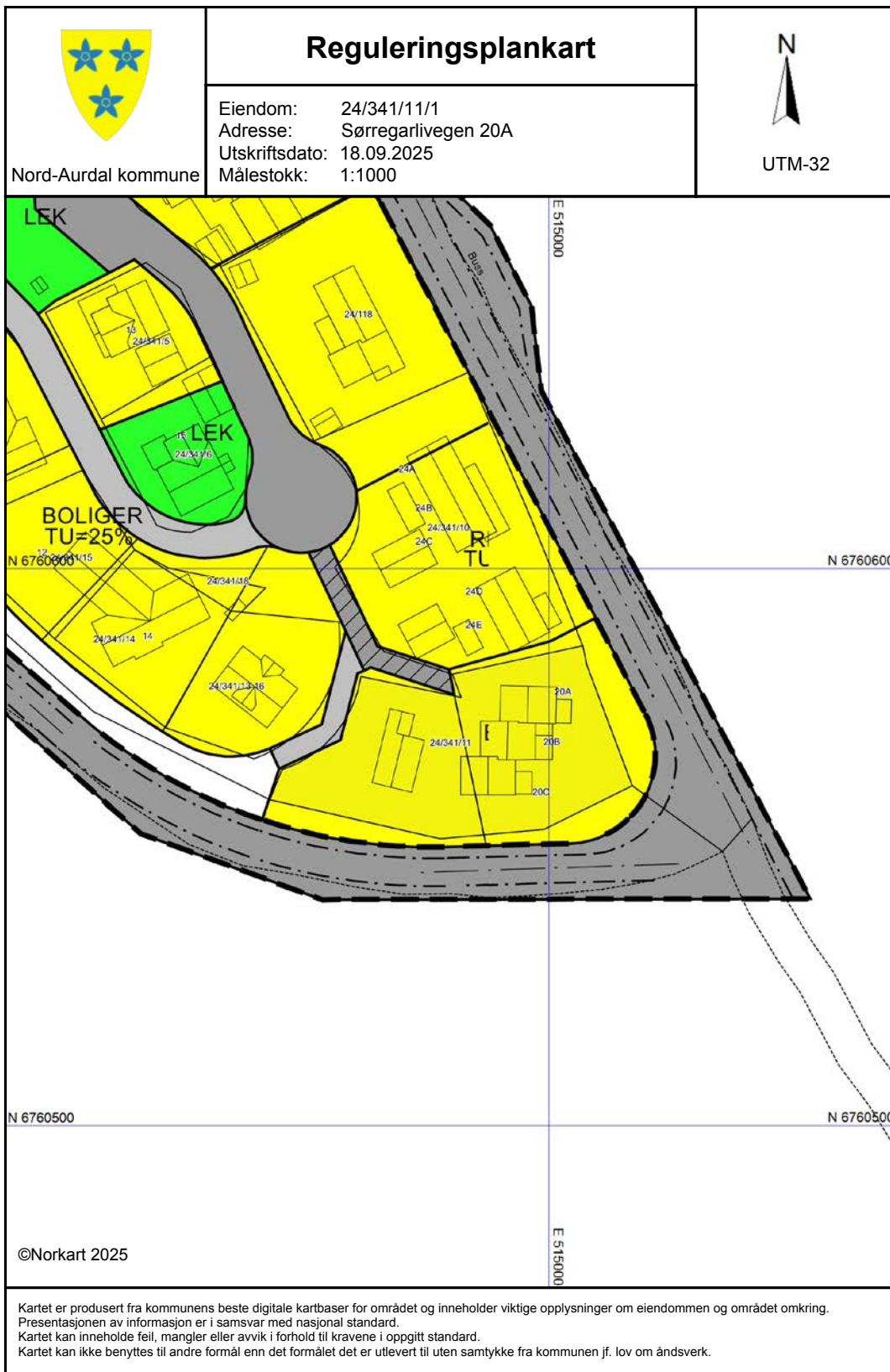
Id	2023014
Navn	Kommunedelplan for Fagernes-Leira

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R071
Navn	DEL AV GARLIKRYSSET - 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.04.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/186/0542R071.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 442 m ²
	Formål Boliger



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensnig
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

§ 1. REGULERINGSGRENSE.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet for "Del av Garlikryset". I tillegg til disse reguleringsbestemmelser, gjelder Plan- og bygningsloven med gjeldende bestemmelser og vedtekter. Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, i henhold til Pbl. § 7 og § 28 - 1, nr. 2.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL.

1. Byggeområder (Pbl. § 25.1).
 - områder for boliger.
2. Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25.3).
 - områder for kjøretrafikk og parkering.
3. Friområder (Pbl. § 25.4).
 - områder for lek og rekreasjon.
4. Spesialområder (Pbl. § 25.6).
 - område for frisiktsone.
 - område for bevaring.
5. Fellesområder (Pbl. § 25.7).
 - områder for felles avkjørsel og adkomst.

§ 3. OMRÅDER FOR BOLIGER.

1. I områdene kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. I område B1 og B6 kan det føres opp eneboliger i inntil 1 1/2 etasje, med tomteutnyttelse inntil TU = 25 % innenfor den viste tomteinndeling. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan det faste utvalg for plansaker tillate at det innredes underetasje.
3. I område B2 kan det føres opp rekkehusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tomteutnyttelse inntil TU = 40 %.
4. I område B3 kan det føres opp flermannsbolig med tomteutnyttelse inntil TU = 40 %.
5. I område B4 kan det føres opp flermannsbolig på i alt 3 1/2 etasje, med parkering i underetasje og med tomteutnyttelse inntil TU = 40%.
6. I område B5 kan det føres opp tomannsbolig i inntil 1 1/2 etasje med tomteutnyttelse inntil TU = 40%.
7. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge. Garasje kan oppføres i nabogrense. I samråd med vegmyndighet kan garasje oppføres nærmere veg enn regulert byggegrense.
8. Bebyggelsen skal primært ha saltak, og bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning får et mest mulig enhetlig preg.
9. Rundt eiendommene kan det anlegges gjerder eller hekker, hvor høyde og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan påby at tomt skal forsynes med gjerde mot veg.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

1. I områdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, foruten annet vegareal innenfor det areal som er vist på plankartet.
2. Offentlige veger og gangveger skal ferdigstilles før det blir gitt innflyttingstillatelse.

§ 5. FRIOMRÅDER.

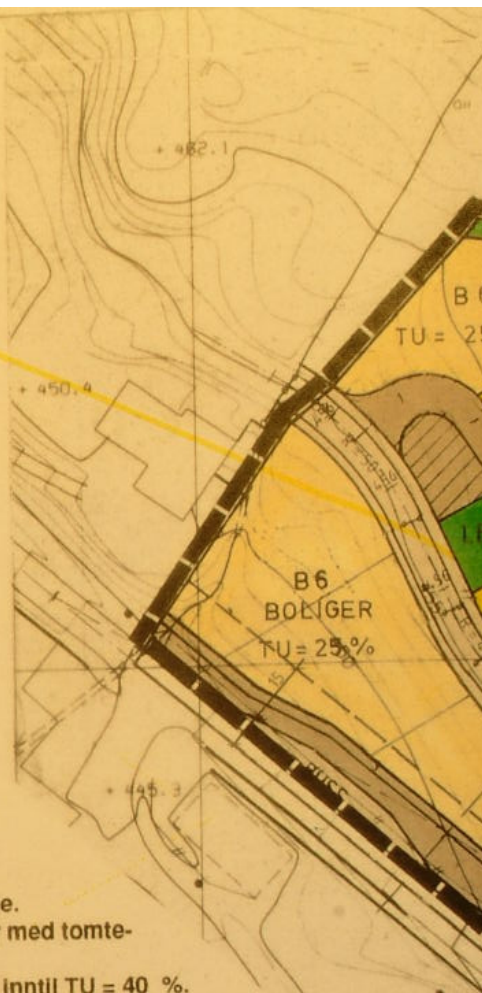
1. Friområder innenfor planområdet nyttes til lekeplass og rekreasjon.

§ 6. SPESIALOMRÅDER.

1. Ved avkjøring til fylkesveg, etableres frisiktsoner på 90 x 13.5 meter i begge retninger, målt fra krysningspunktet for vegenes senterlinjer, og i en høyde av 0,5 meter over vegenes planum.
2. Området for bevaring omfatter en liten del av den gamle Bergenske Hovedveg med forstøtningsmurer, hvor traséen for denne kan nyttes til ny gangveg. Ved istandsetting for ny gangveg, skal det tas nødvendig hensyn for å bevare rester av forstøtningsmurer og mest mulig av vegens opprinnelige preg. Endringer når det gjelder bredde, linjeføring og vertikalkurvatur på gamle Bergenske Hovedveg, skal skje etter samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 7. FELLESOMRÅDER.

1. Områdene nyttes til felles adkomst og avkjørsel med den inndeling som er vist på plankartet.



Eiendom	3451 24/341/11		
Utskriftsdato	18.09.2025	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

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

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

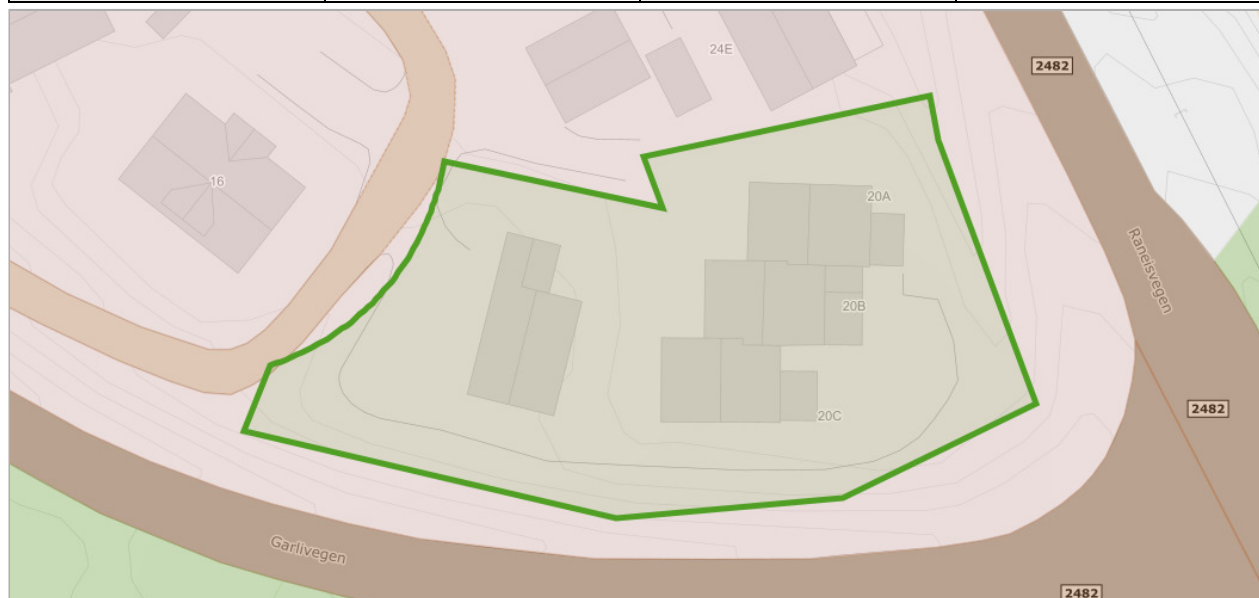
- Analyseområde
- Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

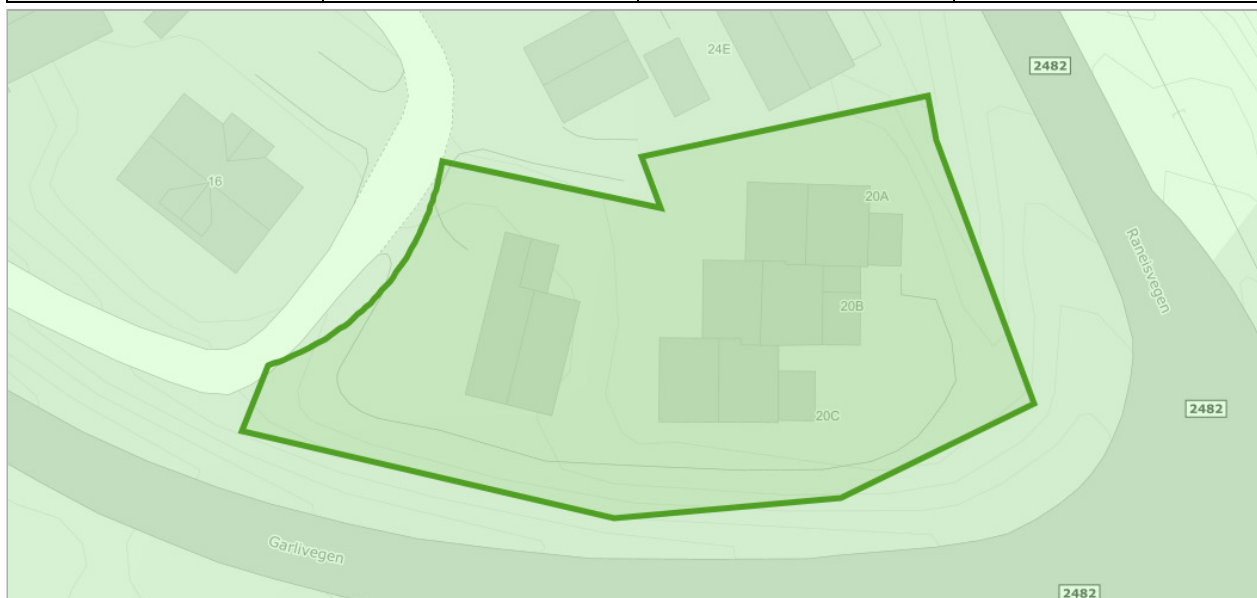
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	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

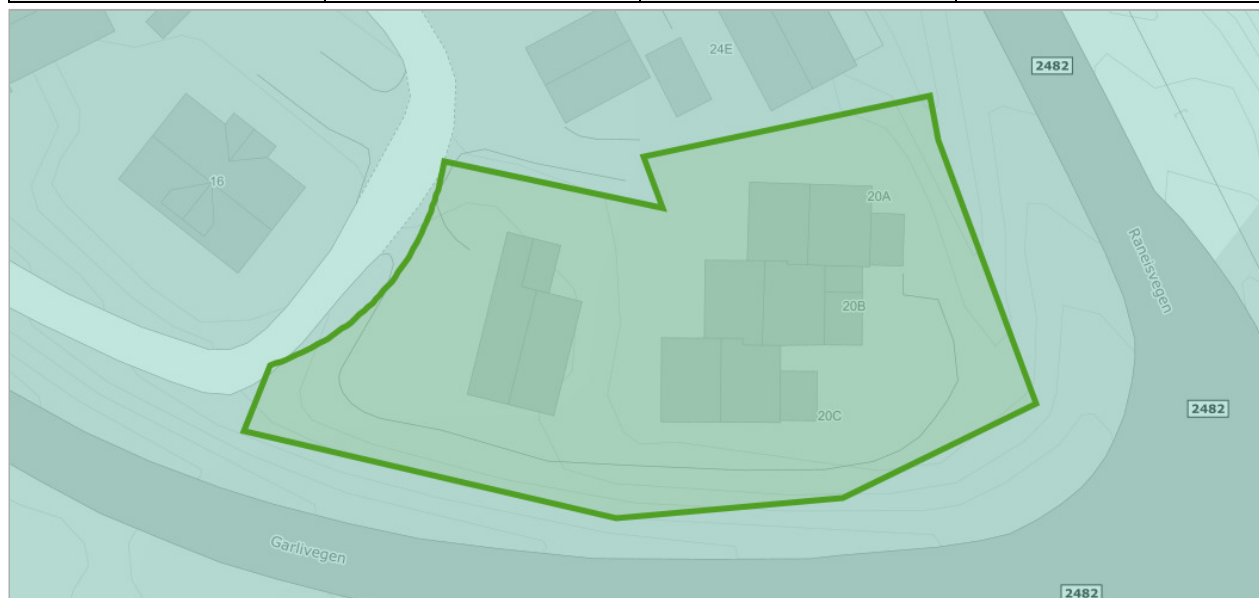
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

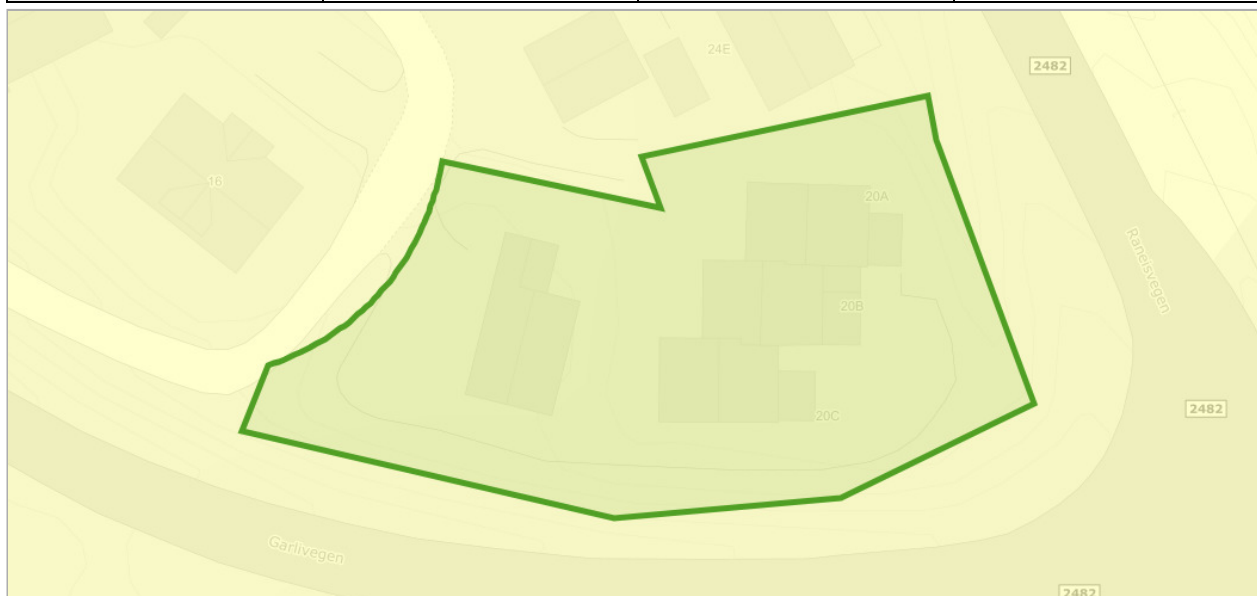


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

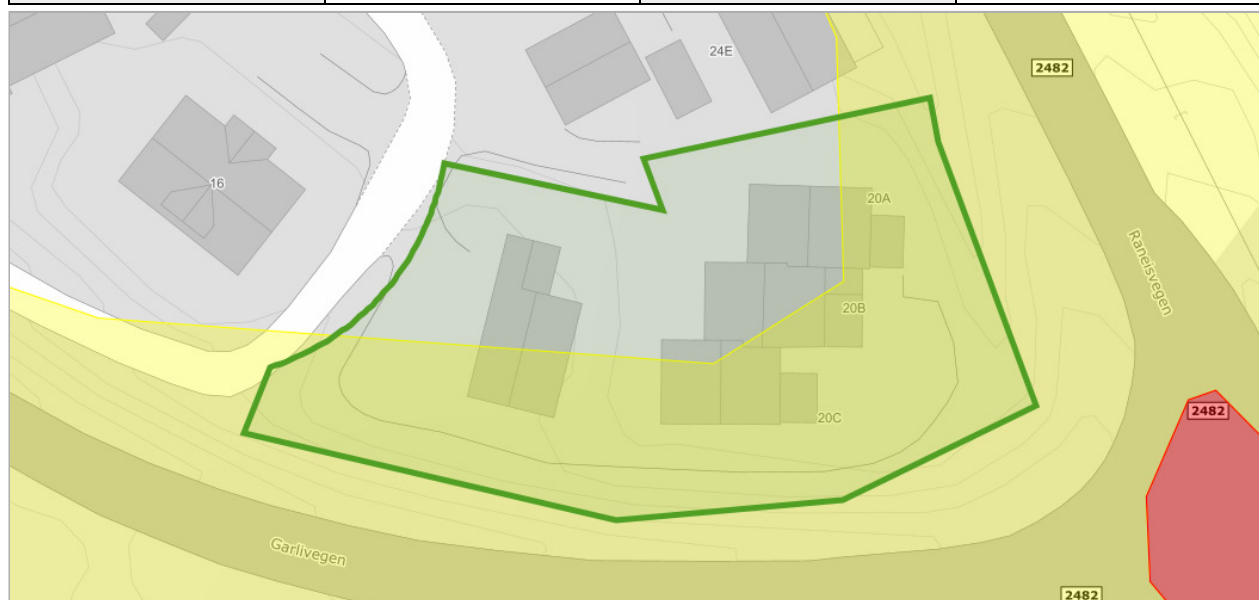
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	17.09.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

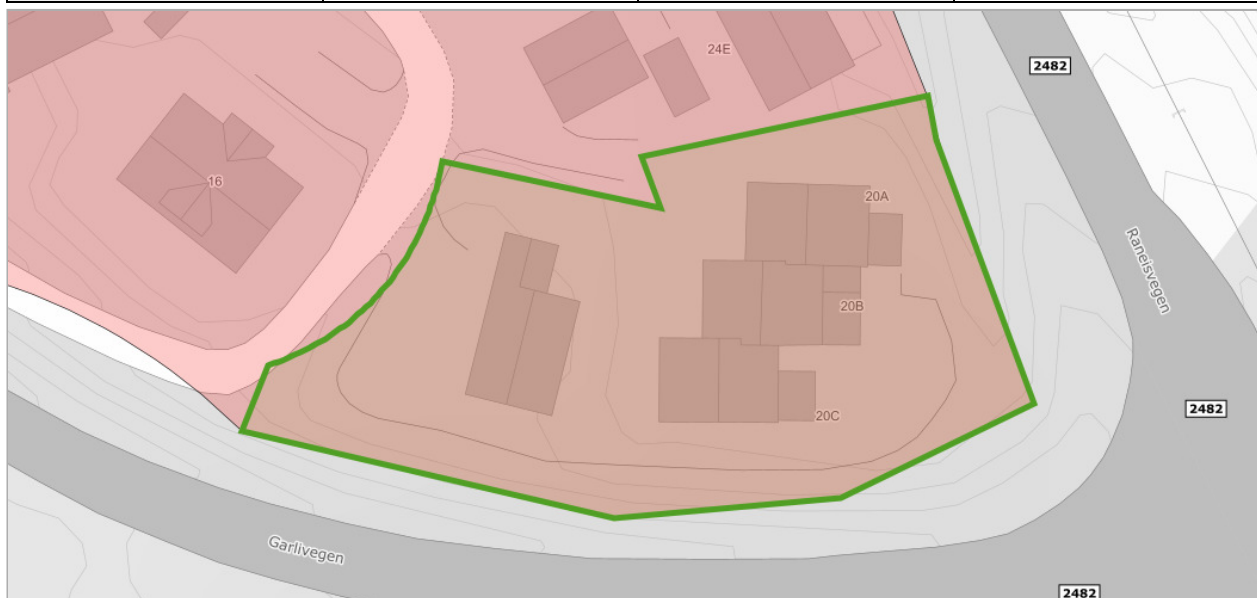
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

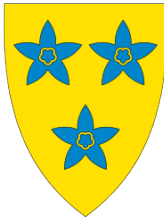
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss



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:
18.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	341	Festenr.	11	Seksjonsnr.	1
Adresse:	Sørregarlivegen 20A, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOVERING 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) Block Watne A/S Storgata 10 2815 Gjøvik	Tiltakshaver (navn, adresse) DS:
--	-------------------------------------

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	24	341	11	1

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn			
Leilighet			
Vedtak fattet av Rådmannen			Vedtak dato 07.11.06
			Saksnr. 084/06
Dato sluttkontroll 17.11.13	Kontrollansvarlig Nils Asgeir Jøranli		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).		

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 07.12.11	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

Block Watne
Storgt. 10

2815 GJØVIK

Attn:

Deres ref.:
Irene Kjelsrud

Vår ref.:
lauarn - 11/11505

Vår dato:
07.12.2011

Block Watne - søknad om ferdigattest på gnr 24 bnr 341

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Arne Lauvhaug
ingeniør

Vedlegg: Ferdigattest

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

Telefaks:

Organisasjonsnummer: 961381908
E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no
www.nord-aurdal.kommune.no



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	341	Festenr.	11	Seksjonsnr.	1
Adresse	Sørregarlivegen 20A, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 281,52 kr
Eiendomsskatt	3 096,40 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	5 824,00 kr
Sum	15 595,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	774200 Prom	4.00	1/1	0 %	3 097,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Forskudd vannavgift	15%	87 m ³	77.28	1/1	0 %	6 723,36 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	87 m ³	64.40	1/1	0 %	5 602,80 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	21 690,05 kr

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

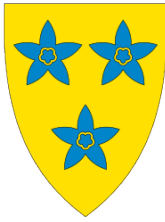
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
23.09.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	24	Bruksnr:	341	Festenr:	11	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Sørregarlivegen 20A H0101, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er på tide med nytt tilsyn og eller feiing på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	341	Festenr.	11	Seksjonsnr.	1
Adresse	Sørregarlivegen 20A, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
75045221	1279	21.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	88

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:

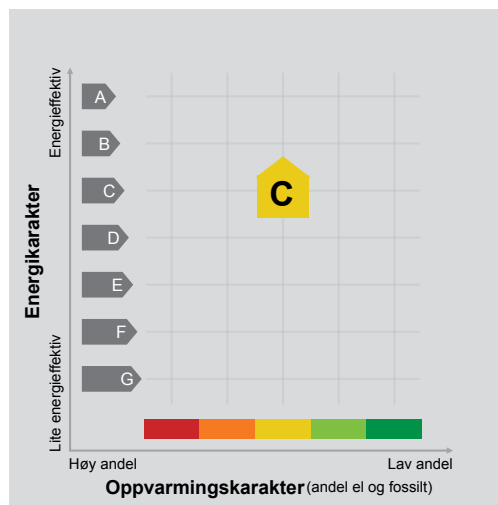
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

[illegible]

ENERGIATTEST



Adresse	Sørregarlivegen 20A
Postnummer	2900
Sted	FAGERNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	11
Bygningsnummer	21239526
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176390
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Sendt: onsdag 1. oktober 2025 08:55

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250141 Sørregarlivegen 20A –
|gnr. 24, bnr. 341, fnr. 11, snr. 1 i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn 1.1.2007, avsluttet uten avvik.

Forventa årsforbruk: 10137 kWh.

(ett av systemene våre er nede så får ikke ut siste års forbruk. Men det skal ikke være langt unna)

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 341, Festenummer 11, Seksjonsnummer 1 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 29.09.2025 kl. 13.13
Oppdatert per 29.09.2025 kl. 13.12

Adresse(r) :

Gateadresse: **Sørregarlivegen 20 A**
Gatenr: **1080**
Kommune: **NORD-AURDAL**
Postkrets: **2900 FAGERNES**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/1239484-1/200 05.10.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
BS HOLDING AS
ORG.NR: 912 185 974

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2007/2135-3/21 URÅDIGHET

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.

2007/2135-3/21 29.03.2007 **URÅDIGHET**
Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra
bortfester
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11

2007/2135-4/21 29.03.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 1
Rett til vederlagsfri bruk av veg
Rett til vederlagsfritt å utnytte ledig kapasitet på
ledningsnett ved utbygging
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11

Heftelser i festerett:

2007/2135-2/21 29.03.2007 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 10 140
Festeavgift har forfall 1. juli hvert år
Festetid fra 01.07.1997
Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år
Forbud mot forretningsvirksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11

2007/2135-3/21 29.03.2007 **URÅDIGHET**
GJELDER FESTE
Festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra
bortfester
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11

2007/2135-4/21 29.03.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 1
Rett til vederlagsfri bruk av veg
Rett til vederlagsfritt å utnytte ledig kapasitet på
ledningsnett ved utbygging
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3451 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11

GRUNNDATA

2007/916517-1/200 09.11.2007 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

2020/1104314-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 24 BNR: 341 FNR: 11 SNR: 1

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 til

 Block Watne AS
 Strandgt. 28 A
 2821 Gjøvik

TINGLYST
29 MARS 2007
Festekontrakt

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.: 2135

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
0542	Nord - Aurdal kommune	24	341	11/12
Tomteverdi NOK 175.000.-				
Beskaffenhets				
☐ 1 Bebyggd 1) ☒ 2 Ubebyggd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
040352	Melvin Håvelsrud	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
968757954	Block Watne AS	1/1

4. Festeavgift pr år	
Kr 10.140,00	Kr. titusen etthundre og førti 00/100 med forfall 10. juli.

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato 1/7-97

6. Panterett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
☒ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet ☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst 4)	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses 1. Bortfester skal godkjenne overdragelsen av festeretten. 2. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. 3. Ved utbygging av gnr. 24 bnr. 1 har bortfester rett til vederlagsfritt å utnytte ledig kapasitet på ledningsnett på denne eiendommen, samt vederlagsfritt bruk av veger.	



Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overføres.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift.
- 4) Det er bare rettshandlinger som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

 Doknr: 2135 Tinglyst: 29.03.2007 Emb. 021
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato 04.10.06	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
---------------	---------------------------	-----------------------

Nr 700044-E Sem & Stenersen Prokom AS Oslo - 11-1997

Side 1 av 2



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 29.03.2005	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtfesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pant-havere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Tomtefester.		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted	Dato
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	MELVIN HÅVELSRUD X
Sted	Dato
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	BLOCK WATNE AS OLE FEET Org.nr. 968 757 954 MATS HUSEBY



ERKLÆRING

URÅDIGHETSERKLÆRING AV 22. MARS 1997, DAGBOK 1116 SKAL
SLETTES PÅ G.NR. 24, B.NR. 341, FESTENR. 11 og 12

● Heftes i b.nr. 341.

● Gjøvik, 9/3-07

BLOCK WATNE AS
Ole Feet
Adm.dir.

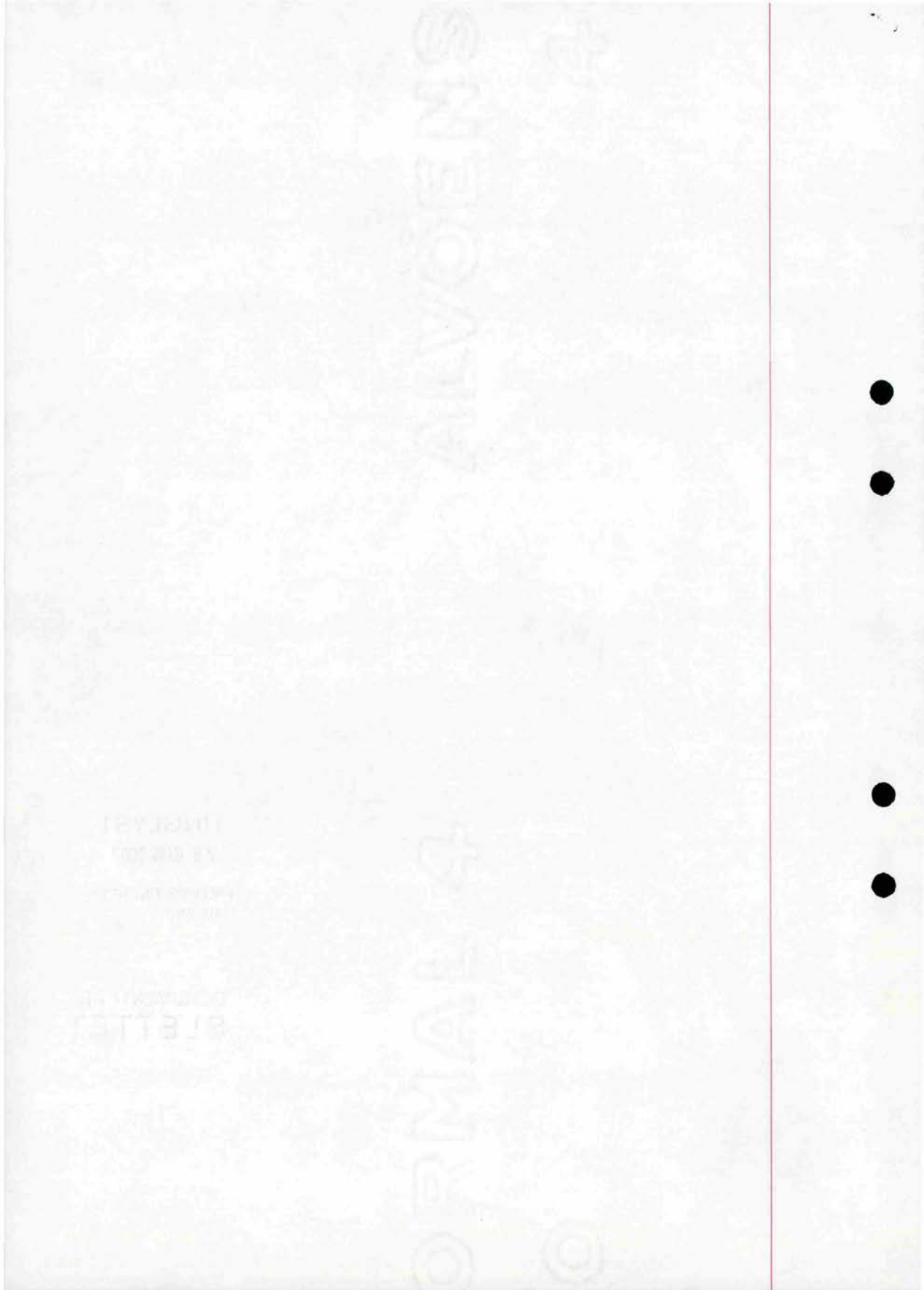
MATS HUSEBY

TINGLYST

29 MARS 2007

VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR. 2135

DOKUMENTET ER
SLETTET



901 581908

Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Strandgt. 28 A
2821 Gjøvik

Begjæring¹⁾ om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0542	Nord - Aurdal kommune	24	341	11	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
040352 [REDACTED]	Melvin Håvelsrud, grunneier	1/1
968757954	Block Watne AS, <i>fester</i>	1/1

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	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:						3		= nevner:			3				

4. Supplerende tekst 7)

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: 916517 Tinglyst: 09.11.2007
STATENS KARTVERKFOR BLOCK WATNE AS
↓

Dato: 04.10.06 Hjemmelshaverens(enes) underskrift: [Signature]
[Signature] MATS HUSEBY
Ketil Kvalvik

**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 fastslått 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 naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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 Oslo, 04.10.06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) MELVIN HÅVELSRUD OLE WÆRET MATS HUSEBY	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------	--	--

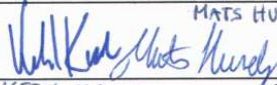
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
24	341
Festenr	Snr
11	542
kommune	NORD-AURDAL
Dato	Stempel og underskrift
31/10-2007	 Nord-Aurdal kommune

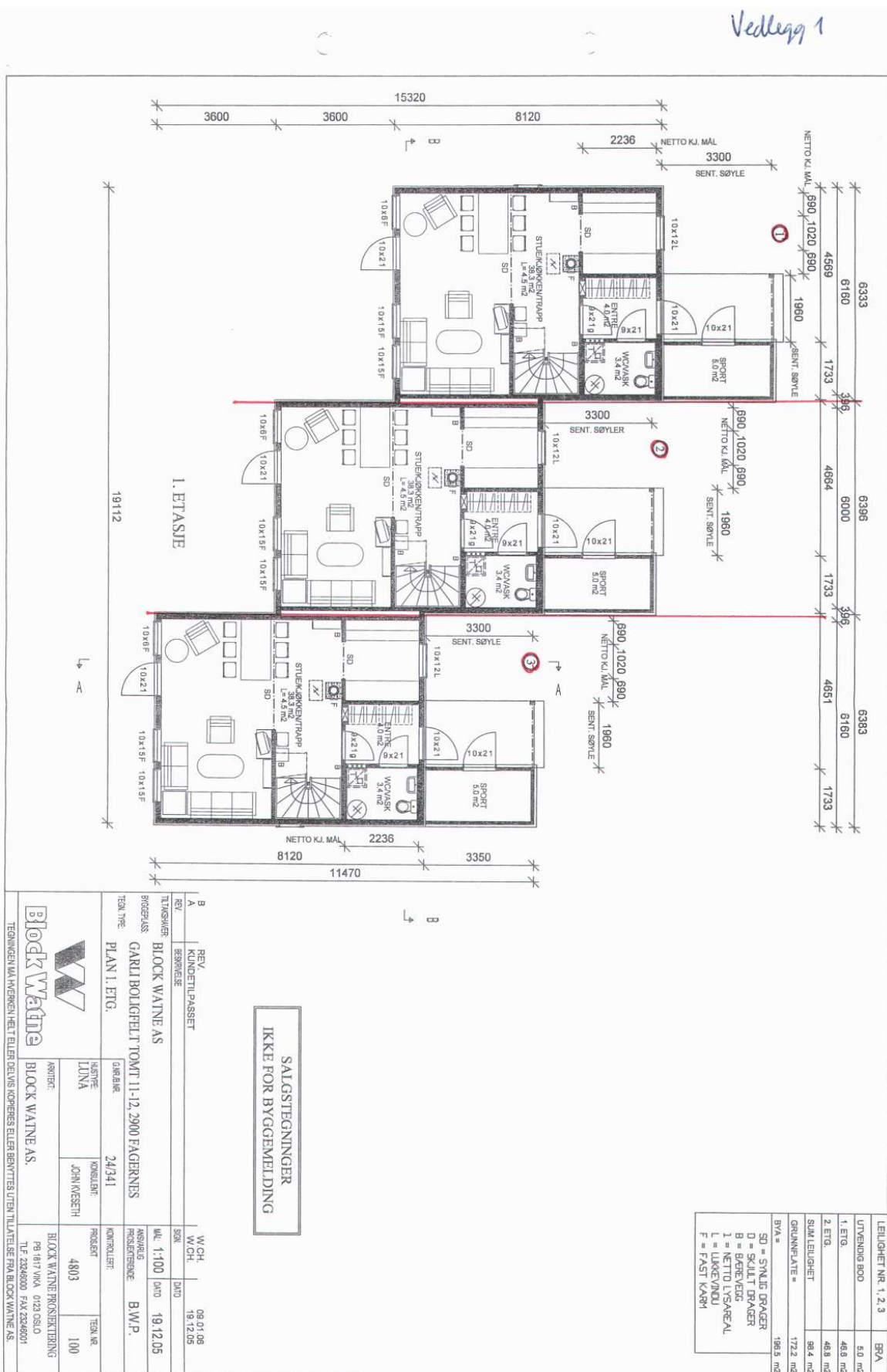
Noter:

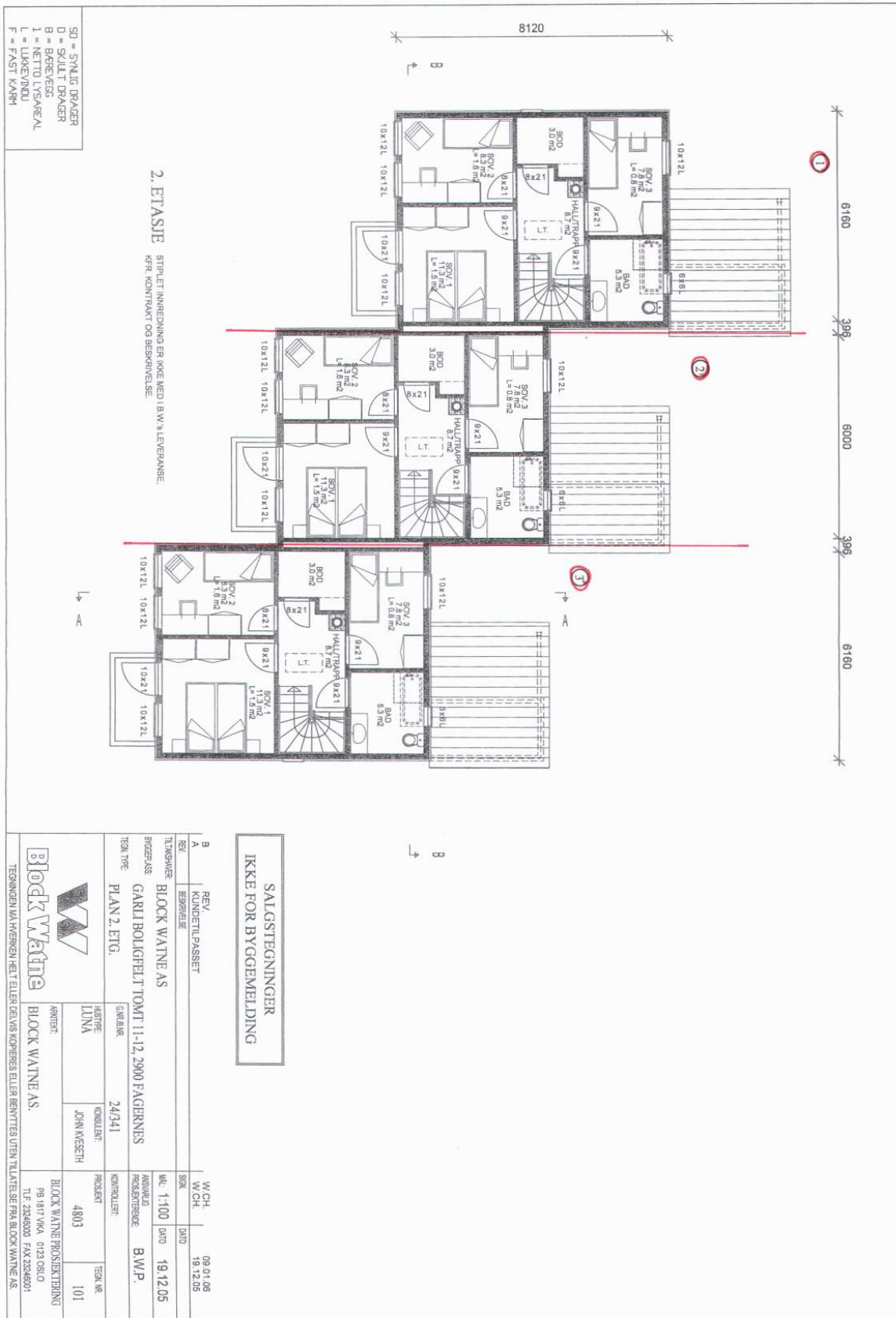
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 skal 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

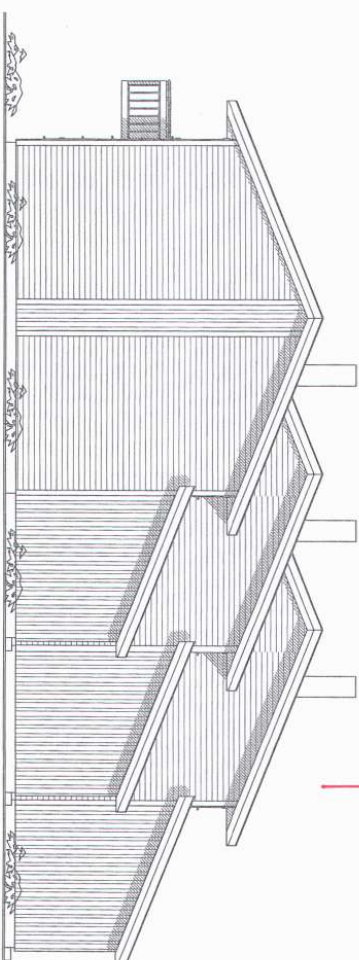
FOR BLOCK WATNE AS
 ↓

 MATS HUSEBY

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
04.10.06	 KETIL KVALVIK





Vedlegg 3



FASADE MOT



FASADE MOT

SPROSSER

VINDU	
TÅKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSE DØR	
HØVEDINGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

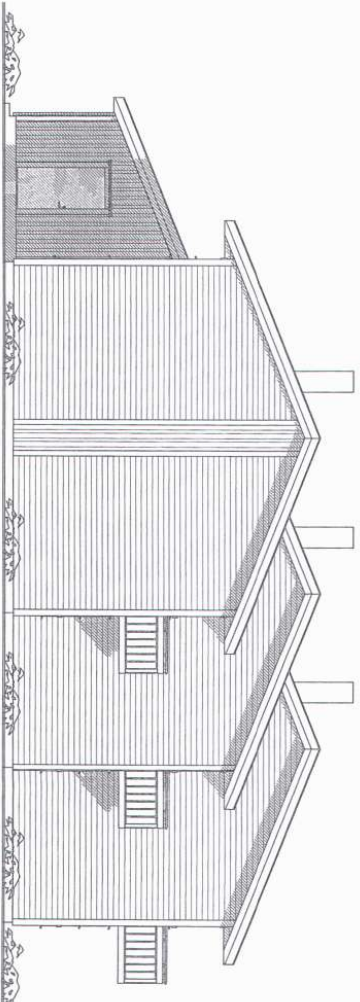
SALGSTEKNINGER
IKKE FOR BYGGEMELDING

Block Watne

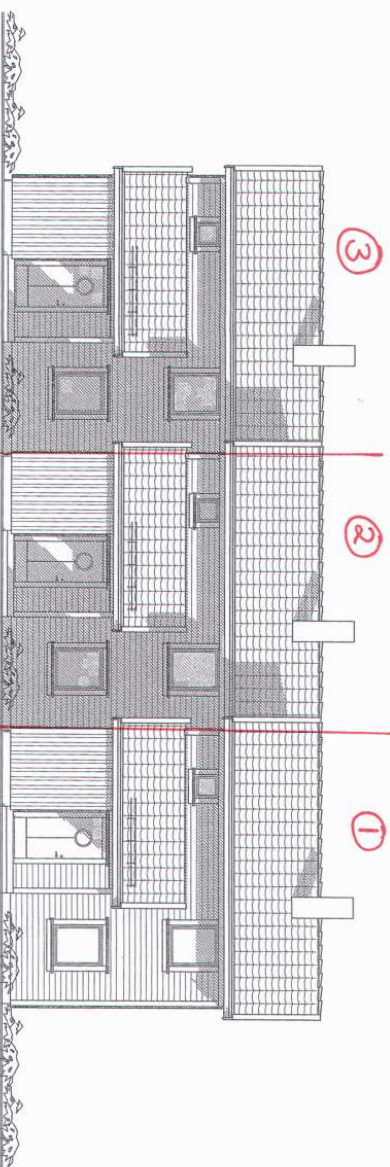
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

REV. KUNDETILPASSET		W.CH.		09.01.08	
A.	REVISJON	SEN.	W.CH.	19.12.05	
TITELBLAD					
BLOCK WATNE AS					
GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES					
BYGGELASS					
TEKN. TITEL					
FASADER					
GIR. BAKK.		24/341		KONTROLLER	
HUSSTYR		LUNA		4803	
KONSULENT		JOHN KRESETH		103	
BLOCK WATNE PROSJEKTERING					
PB 1817 VIKA 0123 OSLO					
T.L.F. 23249000 FAX 23249001					

Vedlegg 4



FASADE MOT



FASADE MOT

SPROSSER

VINDU	
BALKONGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

--- NAV/RENDE TERRENG

--- SNØFANGER

SALGSTEKNIKKER

IKKE FOR BYGGMELDING

B	REV	KUNDETILPASSET	W/CH	09.01.06
A	REV	ESKJEN	W/CH	19.12.05
REL	REL	REL	REL	REL
TILAGNER	TILAGNER	TILAGNER	TILAGNER	TILAGNER
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES	GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES	GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES	GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES	GARLI BOLIGFELT TOMT 11-12, 2900 FAGERNES
TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE
FASADER	FASADER	FASADER	FASADER	FASADER
24/241	24/241	24/241	24/241	24/241
4803	4803	4803	4803	4803
104	104	104	104	104

Block Watne

TEKNIKKEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

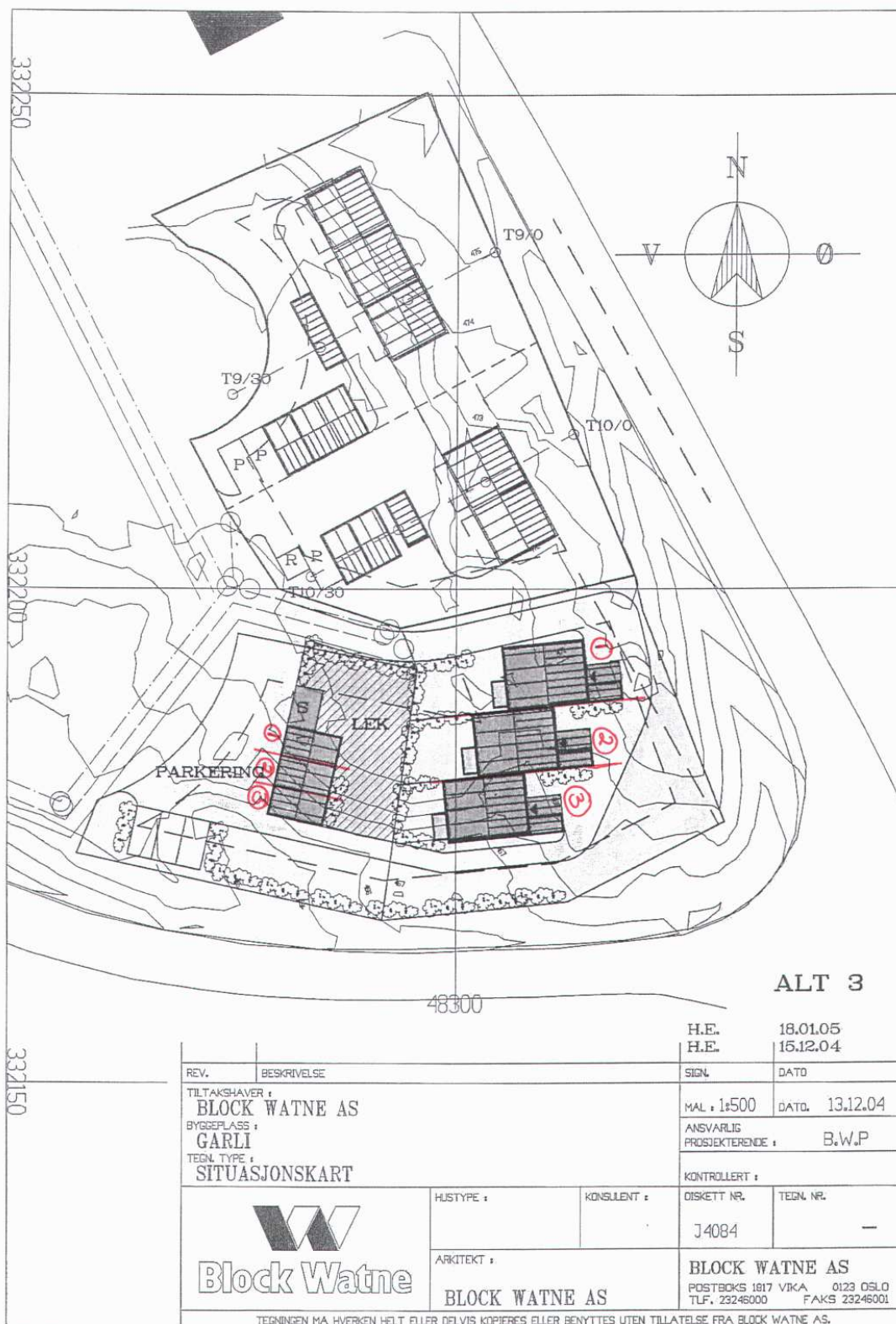
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING

PR 1617 VIK 0733 OSLO

TLF 23248920 FAX 23248901

Vedlegg 5



Vidar Hagen
Sørregarlivegen 20 B
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250139

Vår saksbehandler: Telefon:
Synnøve Maria Hovde 916 43 117

Vår dato:
24.09.2025

Megleropplysninger på Sørregarlivegen 20B - gnr. 24, bnr. 341, fnr. 11, snr. 2 i Nord-Aurdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Vidar Hagen

Adresse
Sørregarlivegen 20 B, 2900 Fagernes

Fødselsdato
25.06.1962

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

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Vidar Hagen	90021109	gavvarden@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	24	341	2	Nord-Aurdal	
org.nr.	99597898		Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:	Othilde Elvén Håland		Festekontrakten utløper:		15.06.37
Har mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med ☒ Ja ☒ Nei		
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisensr.				
	Gjensidige 91930342				
Har hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisensr.		
v					
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		0000
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:				renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Vidar Hagen

Fagernes 20.09.25
Sted dato

Vidar Hagen
Signatur

SAMEIET

SØRRE GARLIVEG, 11 og 12

GNR. 24, BNR. 341, FNR. 11 og 12 I NORD - AURDAL KOMMUNE.

VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr.24, bnr. 341, FNR. 11 og 12 i Nord - Aurdal kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til en hver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjonene.

Sameiets navn er Sørre Garliveg, 11 og 12

Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det tilknyttet 3 boligseksjoner, som forplikter seg til å være medlem av eksisterende Velforening i området.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for bil, samt bod og terrasse/uteareal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2.. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkeltes bruksenhet, områder som er tillagt som tillegges areal til bruksenheten, eller områder som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Parkering.

Parkeringsplasser som er plassert på fellesareal skal tjene sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass i carport og foran denne, som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruk.

Utvendige antenner.

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner. Utvendige antenner så som parabolantennene kan i andre tilfelle ikke monteres uten sameiemøtet/styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjenning. Godkjennelsen kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jfr. Eierseksjonsloven § 22.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert kvartal et akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

Akonto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For dette skal det opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. **Mislighold.**

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller den enkelte sameier, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til en alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Begjæringen om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. **Styringsorgan.**

1 – Sameiemøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene bregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Innkallingen foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst – 20 – dagers varsel. Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiemøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles.

- a) Styrets årsberetning.
- b) Godkjennelse a styrets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder.
- d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

11 - Styret.

Sameiet skal ledes av et styre som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

Styrets leder velges særskilt.

Hertil skal det velges en vararepresentant.

Styret velges to - 2 år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet.

Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Gjøvik, 2. feb.. 2005

Block Watne AS
Astrid Dossev

Vidar Høgen.
Kunde:

Othilde Elise Håvelsrud

Raneisvegen 85

2900 Fagernes

Vår referanse: 1201250139

Vår saksbehandler: Synnøve Maria Hovde

Telefon: 916 43 117

Vår dato:

24.09.2025

**Salg av Sørregarlivegen 20A, 2900 Fagernes,
gnr. 24, bnr. 341, fnr. 11, snr. 1 i Nord-Aurdal kommune**
Eier: Bs Holding AS

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 15853.85 kroner for Sørregarlivegen 20 totalt. Forfallsdato: 01.07. hvert år

Neste avtalte regulering: Regulering av festeavgiften er beskrevet i festekontrakten.

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Regulering av festeavgiften er beskrevet i festekontrakten.

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2017

Avtalt utløp av festekontrakten: Beskrevet i punkt 2 i festekontrakten.

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja

Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Etter bestemmelser gjeldende i tomtefesteloven

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? **Ja**

Er det avtalt overdragelsesgebyr? **Nei**

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: **Ja**

Det finnes en detaljert festekontrakt som må overføres fra nåværende til ny eier. Dette gjøres ved at ny eier signerer for at vedkommende tar over avtalen på den originale kontrakten (man kan legge til en linje der man f. eks. skriver «De opprinnelige betingelsene for festetomten som beskrevet i denne kontrakten transporteres til nye festetakere». Vi må så få tilsendt den underskrevne kontrakten.

Denne festekontrakten nevnes i skjøtet under punkt 6 «Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)» for å gjøre det enklere ved neste salg. Her kan f. eks. formuleringen «Vises til egen festekontrakt, inngått mellom fester og grunneier, som ikke skal tinglyses.» benyttes.

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:

Valdres Eiendomskontor AS

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 61 36 66 33

valdres@aktiv.no

www.aktiv.no

Org.nr: 979 870 167

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer E-post

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde

Medhjelper

synnove.maria.hovde@aktiv.no

FESTEKONTRAKT

Bortfester: Melvin Håvelsrud, p.nr 040352

adr: 2900 Fagernes.

bortfester til

Fester: Bjørg Brastad, 061165 p.nr

adr: Skjerve Gård 20 B, 2900 Fagernes,

seksjonsnr 2 i boligfelt på gnr. 24 bnr. 34/ I Nord-Aurdal. Feste //

Det er avtalt følgende vilkår:

1. Den årlige festeavgift er kr. ~~Se festetid~~, *sameie* som betales ukrevet og forskuddsvis hvert år den 01.07. For perioden frem til 01.07 betales forholds-
messig årsleie med kr. som forfaller til betaling ved
underskrift på denne kontrakt.

Bortfesteren har sikkerhet for festeavgiften med 1. prioritetspant i festeretten og eierseksjonen i bebyggelsen for et beløp inntil 3 år festeavgift for skyldig festeavgift med morarente og omkostninger.

Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper automatisk morarente i sam-
svar med den rentesats som til enhver tid gjelder etter morarenteloven.

Leien skal reguleres etter de tidsintervaller tomtefesteloven til enhver
tid gir adgang til, f.t 10 år.

Leien reguleres forholdsmessig og i samsvar med endringer i konsumpris-
indeksen.

Utgangspunkt for regulering er indeksen pr 15.06.97.

Skulle det bli adgang til kortere reguleringsintervaller, skal disse gjelde.

Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser,
gjelde, eller dersom myndighetene pålegger annen indeks, skal den gjelde.

Skulle man stå uten indeks, reguleres leien av voldgiftnemda nevnt i pkt. 2.

Forfaltt ikke betalt festeavgift kan inndrives uten søksmål i henhold til
tvangsfullbyrdelsesl. § 13-2 jfr. § 4-18.

2. Leietiden er 40 år regnet fra 01.07.97 med rett for fester til å fornye
avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute slik at festetiden
blir 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet.

Etter 40 år kan grunneier, hvis han ønsker det, kreve leien justert slik at
den svarer til daværende markedsleie på Fagernes. Blir man ikke enige om
den, fastsetter den med endelig bindende virkning av en voldgiftsnemnd
bestående av 3 personer oppnevnt av lensmannen i Nord-Aurdal.

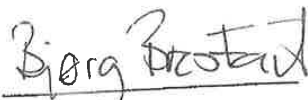
Grunnlaget for verdsettingen skal være daværende markedsleie på Fagernes.

Omkostningene med taksten bæres med 1/2 part av hver av partene.

3. Festeren er gjort kjent med at det er Hetland Hus som står som utbygger. Grunneier har intet ansvar vedr. bebyggelse og øvrige grunnlagsarbeider som Hetland Hus står for.
Fester er gjort kjent med at der hvor det er ledig kapasitet på ledningsnettet har grunneier rett til å utnytte dette vederlagsfritt for evt. frentidig utbygging, samt vederlagsfri bruk av vegen.
4. Festeren er gjort kjent med reguleringsplanen for området og de bestemmelser som er knyttet til den.
5. Fester medfører ingen rettigheter over grunneierens gjenstående eiendom. Han står fritt i driften og utnyttelsen av den innenfor rammen av nabo-lovens bestemmelser.
6. Fester har rett til å overdra festeretten dog slik at grunneier skal samtykke i overdragelsen. Samtykke kan ikke nektes med mindre det foreligger saklig og rimelig grunn.
Fester har rett til å pantsette festeretten med sin eierseksjon, jfr.dog pkt.1.
7. Fester har ikke rett til å drive ordinær forretningsvirksomhet på seksjonen.
8. Fester plikter å delta forholdsmessig i fellestiltak på eiendommen.
9. Nord-Aurdal forlikoråd og Valdres herredsrett skal være verneting ved eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene i dette kontraktsforhold.
10. Ved leietidens slutt, skal festet avvikles i samsvar med tomtefestelovens § 19-21, slik de idag lyder.
11. I den utstrekning ikke annet er avtalt i nærværende festekontrakt, gjelder tomtefesteloven slik den til enhver tid lyder.
12. Fester betaler tinglysningsgebyr og dokumentavgift.
Dersom fester trenger konsesjon, må han selv ordne med den for egen regning.

den,

den,


Som fester.


Som grunneier.

Nabolagsprofil

Sørregarlivegen 20A - Nabolaget Fagernes øst/Moaskogen - vurdert av 23 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.) 4 min 2.3 km
410 elever, 38 klasser

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min 2.8 km
180 elever, 9 klasser

Valdres vidaregåande skule 3 min 2.9 km
547 elever



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

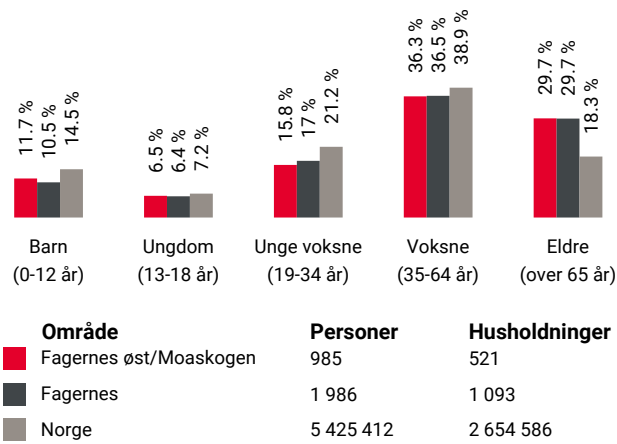
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 3 min 2.1 km
57 barn

Leira barnehage (1-5 år) 3 min 2.2 km
30 barn

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 3 min 3.6 km
27 barn

Dagligvare

Rema 1000 Leira 3 min 1.7 km
PostNord

Coop Extra Leira 4 min 1.8 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

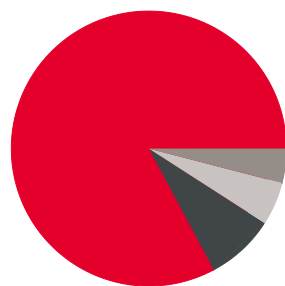
Sport

⚽ Nord-Aurdal barneskole 3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 2.3 km

⚽ Leirali gymsal 4 min 🚗
Aktivitetshall 2 km

🚴 Valdres Treningssenter 4 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Valdres

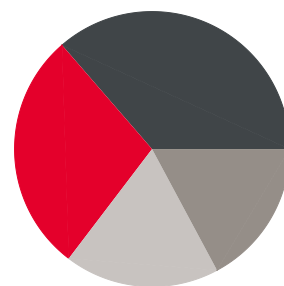
3 min 🚗



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



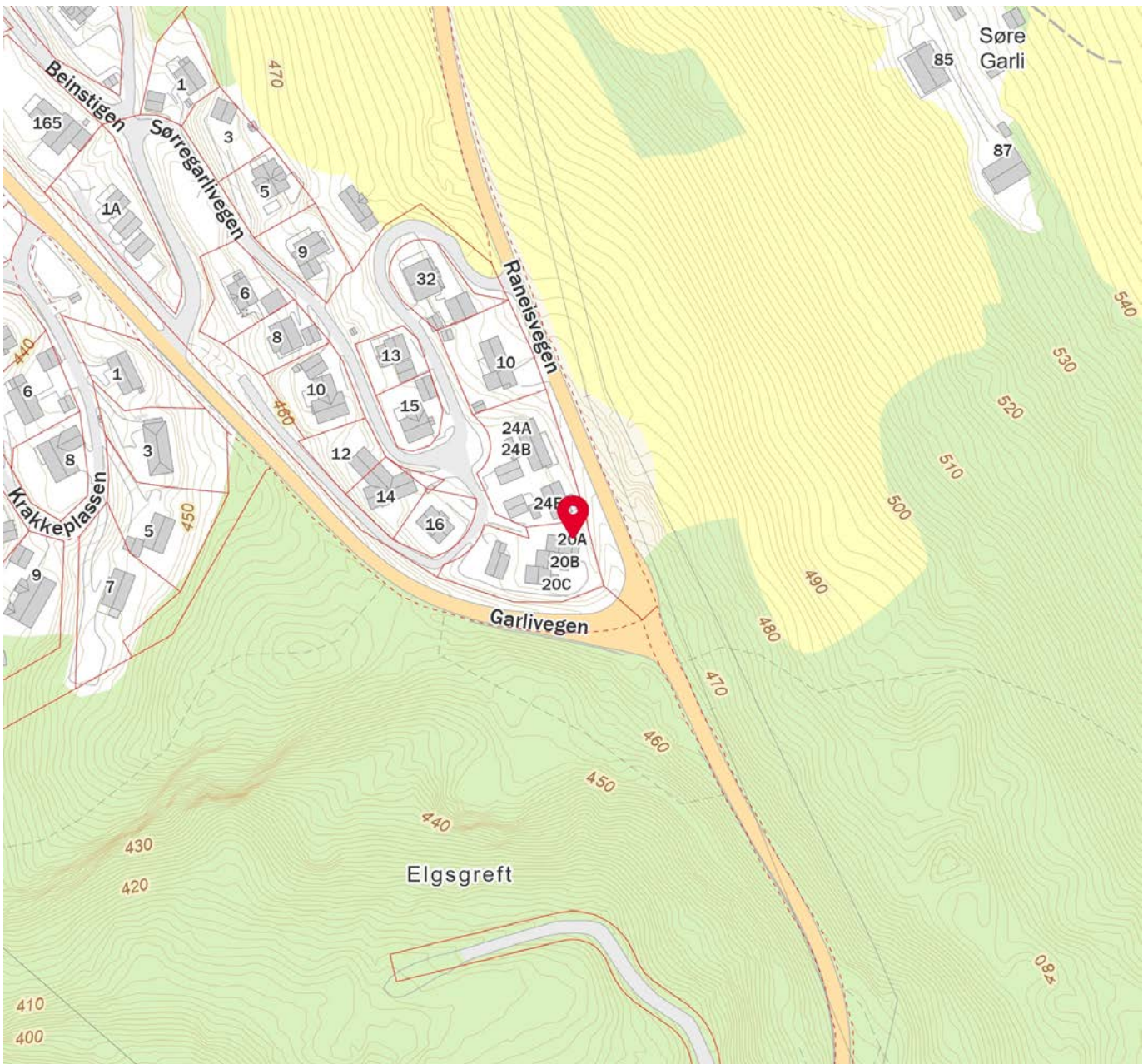
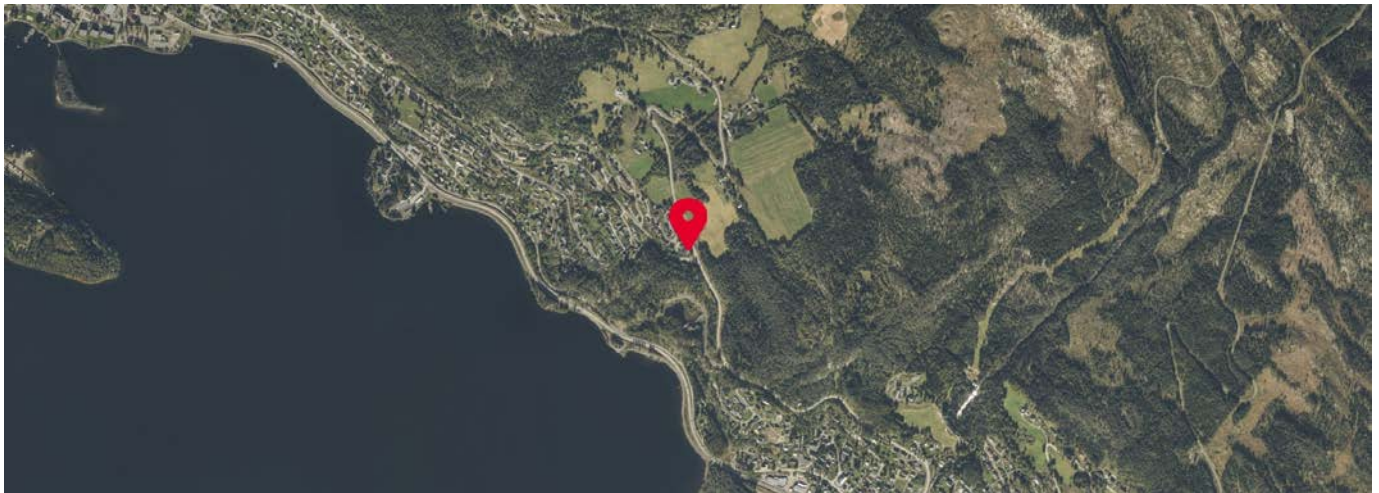
0%

52%

■ Fagernes øst/Moaskogen
■ Fagernes
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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: Sørregarlivegen 20A
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre