

aktiv.



ILLUSTRASJON



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 459,-
Total ink omk.: Kr 4 200 459,-
Felleskostn.: Kr 3 619,-
Selger: Kjell Ivar Andersen
Heidi Duvrud
Astrid Haugen
Olaug Duvrud
Erling Arne Andersen
Roar Duvrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 78/84 kvm
Tomtstr.: 1146.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 283
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1201250151

Lys og tiltalende 3-roms leilighet med vannbåren varme, garasjeplass og heis - sentralt i Fagernes.

I Jernbanevegen 18 bor du midt i sentrum av Fagernes, med gangavstand til alt byen har å by på – butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og naturopplevelser. Her får du det beste av begge verdener: urbant liv og naturskjønn ro.

Leiligheten ligger i Fagernes Park, og er en trivelig 3-roms leilighet med livsløpsstandard, beliggende i 2. etasje med hjørneplassering og romslig terrasse med utsikt. Boligen har åpen og lys planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat bad med fliser og to gode soverom.

Heis, vannbåren varme, garasjeplass, bod og gjesterom i sameiet gir høy komfort og enkel hverdag. Et perfekt hjem for deg som ønsker et lettstelt og sentralt liv i vakre omgivelser!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Kommunal informasjon	64
Informasjon fra forretningsfører	103
Infor fra e-verk	123
Energiattest	124
Formuesverdi	125
Seksjonering	128
Reseksjonering	140
Bruksrett	149
Nabolagsprofil	150
Andre vedlegg	153
Budskjema	159

Om Jernbanevegen 18

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal

BRA-i: 78 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom og to soverom.

BRA-e: 6 m² Bod.

TBA

11 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, dette er bod som ligger i garasjekjeller er oppmålt til 6 kvm og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset

veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

1146.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles areal med tomt rundt eiendommen. Grenser inntil kommunal infrastruktur og med betong på overside ved felles parkeringsplass. Felles inngang på overside med trapp og heis fra grasjekjeller og opp til leilighet.

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 tre av grensene grønne og en grense lilla.

Beliggenhet

Velkommen til en leilighet med en beliggenhet som virkelig leverer! I Jernbanevegen 18 bor du midt i sentrum av Fagernes, med gangavstand til alt byen har å by på – butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og naturopplevelser. Her får du det beste av begge verdener: urbant liv og naturskjønn ro.

Leilighetsbygget består av 18 moderne boligseksjoner og ligger på en felles, eiet tomt

med vakker beplantning og velstelte fellesarealer. Fra eiendommen har du nydelig utsikt til sentrum, og ned mot Fagernes park og den glitrende Strandefjorden – et perfekt sted for morgenkaffen eller en rolig spasertur.

Fra leilighetsbygget er det som nevnt gangavstand til alle fasiliteter bygdebyen har å tilby. Det er få minutters gange til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt til sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. På Fagernes finner du også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter.

I sentrum av Fagernes ligger Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, sandvolleybane samt en hyggelig park med varierte lekeapparater, pump-trackbane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Det er 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 du turen videre opp til Valakampen vil du ha en fantastisk utsikt utover Fagernes og omegn. Ønsker du å gå i nærområdet er det gangsti på begge sider av Neselva, godt kjent som "Helselags-runda". Det er alltid trivelig å rusle rundt på muséet, og hva er vel bedre enn en tur på Strandefjorden en vakker sommerdag om du har mulighet til det? Skulle du ønske en dag på fjellet er boligen også et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres.

Leira er knyttet sammen med Fagernes med koselig gang- og sykkelvei langs Strandefjorden. Denne kan følges helt til Bjørgo, hvis du vil ha en tur på 15 km i idyllisk natur. Ønsker du litt historisk sus kan også Kongevegen følges. Leira er blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole mm. Her finner du også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen 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. Ellers kan Beitostølen, Aurdal og Vaset by på alpinsentre og milevis med flotte skiløyper. Gjennom året arrangeres det flere festivaler på Fagernes, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den mer og mer kjente Norsk Rakfiskfestival.

Ønsker du en enkel hverdag og en sentral beliggenhet, er dette boligen for deg! Fra leiligheten kan du spasere til Fagernes for å nyte en bedre middag, gå på cafe eller ta en tur på kino for å se en god film.

Dette er et hjem for deg som ønsker kvalitet, komfort og en beliggenhet som gir deg friheten til å leve livet fullt ut – midt i Valdres' pulserende sentrum.

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

Leilighetsbygg med 18 boligseksjoner, fellesareal samt garasjeanlegg i byggets kjellerplan.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Leilighet:

Byggeår: 2011

Standard :

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Taktekking: Ikke undersøkt og tekket antatt med membran.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i antatt betongkonstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger av betong i stedvis forblendet med trekledning og plater.

UTVENDIG:

Fundamentert med grunnmurer av betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Yttervegger i betong i plater og treforblending stedvis.

Takkonstruksjon av antatt betong, trolig membrantettesjikt, (tak ikke inispisert)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendige persiener på enkelte vindu med elmotor.

Ytterdør av malt tre, adkomst til entre fra fellesareal/gang.

Callingsystem med døråpning til hoveddør på bygning.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.
Overbygd terrasse på 11 kvm. Oppført i betongkonstruksjoner belagt med fliser og montert rekkverk i glass med stålprofiler i stolper og håndløper.

INNSENDIG:

Gulv er belagt med tre stavs eikeparkett.
Vegger er kledd med malte plater og betong i strietapet.
Himlinger er i malt betong/som etasjeskille.
Teknisk rom har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med malte plater og himling i systemhimling med malte plater.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Verditakst

Kr 4 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar:

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

Ingen av arvingene har bebodd leiligheten og er således ikke kjent med skader og andre forhold. Det vises til tilstandsrapport av takstmann Stian Hagen, som foretok undersøkelse av leiligheten tirsdag 7.10.25 kl 0900.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leilighet:

Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom og to soverom.

Bod.

Veranda.

Fellesarealet består av 2 gjesterom (2. og 3. plan), 2 verandaer (3. og 4. plan), trappeløpere, korridorer, heisrom, tekniske rom, søppelrom, garasjeanlegg i byggets kjellerplan med unntak av 26 stk. p-plasser og 18 stk. boder som er tilleggsareal til den enkelte seksjon, samt utearealet.

Standard

Velkommen til Fagernes Park – et attraktivt og moderne boligkompleks med en fantastisk beliggenhet midt i hjertet av Fagernes. Her presenteres en lys og innbydende 3-roms leilighet med livsløpsstandard, beliggende i 2. etasje med

hjørneplassering og solrik terrasse med utsikt mot sentrum, parkområdet og vakre Strandefjorden.

Med kun få meter ned til strandkanten og gangavstand til alt Fagernes har å by på, får du en bolig som kombinerer naturnær ro med urbane kvaliteter. Her kan du nyte morgenkaffen med utsikt over fjorden, spasere til butikker og kaféer, eller ta del i det rike kultur- og friluftslivet i området.

Bygget har et moderne uttrykk med heis, felles inngangsparti og trappeadkomst, som gjør det enkelt å komme seg til både leiligheten, boden og det felles garasjeanlegget i kjelleren. Her disponerer du egen garasjeplass samt en romslig bod på ca. 6 kvm. Sameiet disponerer også to gjesterom med bad, som kan leies ved behov – en svært praktisk løsning for besøkende.

Leiligheten har pen 3-stavs eikeparkett på gulv, malte himlinger og vegger med malte plater og strietapet. Det er vannbåren varme i alle rom (unntatt bad), med veggtermostater for komfort og effektiv oppvarming. Enkelte vinduer har utvendige persiener med el-motor. Boligen har en gjennomgående lys og åpen planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig atmosfære.

Stue, spisestue og kjøkken ligger i åpen løsning – et sosialt og trivelig rom som inviterer til både hverdagsliv og gjestfrihet. Herfra er det utgang til den overbygde balkongen med flislagt gulv og rekkverk i glass og stål – et perfekt sted for å nyte utsikten til grønne omgivelser og det urbane livet i sentrum.

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med god skap- og benkeplass. Benkeplaten er i laminat med trefylling, og mellom benk og overskap er det fliser. Her er det integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap – alt som trengs for en funksjonell og komplett kjøkkenløsning.

Badet har fliser på gulv og vegger, baderomsinnredning med over- og underskap, speil med belysning, dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort.

Det er to lyse og fine soverom i leiligheten. Begge soverommene har god størrelse og plass til garderobeskap for oppbevaring av klær og sengetøy.

I entréen er det god plass til yttertøy og sko, mens det tekniske rommet gir ekstra lagringsplass. Her finner du også varmtvannsbereder og det balanserte ventilasjonsanlegget med aggregat og styringsenhet.

Bygget har felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr med brannslange både i leiligheten og i fellesareal. Ytterdør i malt tre med callinganlegg gir trygg adkomst og mulighet for åpning av hoveddør direkte fra leiligheten.

Ønsker du et lettstelt, moderne og komfortabelt hjem med flott utsikt og nærhet til sentrum, strand og natur? Da er denne leiligheten i Fagernes Park verdt et nærmere bekjentskap!

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.

Leilighet:

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Andre tiltak:

- Må holdes under tilsyn og nærmere undersøkelse, ved endring bør tiltak vurderes

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom. Vannstoppekran er montert i skap. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges umøblert, vil være ferdig vasket til visning, med unntak av at møbler og personlige eiendeler vil fjernes.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Eidsiva, digital TV og internett.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller der seksjonen har egen parkeringsplass, ellers er det gjesteparkering ute ovenfor bygningen ved hovedinngang.

Garasjeplass nr. 10

Mulig med el-bil lader, kr. 1.000,- + forbruk opplyser sameiet.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

1126956

Diverse

Taksten er utarbeidet av ektefellen til megler. Bestillingen ble gjort av bobestyrer før megler ble involvert i oppdraget, selger er kjent med dette. Megler har ikke hatt noen dialog med takstmannen. For å ivareta åpenhet opplyses det om dette. Forholdet er vurdert og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

Kommunen har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det er ikke registrert, skorstein 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.

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.

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

Strøm.

Vannboren varme i alle gulv unntatt bad. Bad har gulv med varmekabler.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 21.11.2012, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2024: 4591 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Fast del kr. 967,84 Forbruk pr. m3 kr. 77,28

Avløp: Fast del kr. 680.80 Forbruk pr. m3 kr. 64,40

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.721,-

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

Formuesverdi primær

Kr 634 727

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 538 909

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "felleskostnader" og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Sameiets energikostnader fordeles i dag etter sameiebrøk. Det er installert individuelle målere i hver leilighet, og for fremtiden kan det bli aktuelt å gå helt bort fra stipulering etter sameiebrøk og i stedet fordele kostnadene fullt ut basert på faktisk målt forbruk.

I 2024 utgjorde energikostnadene for sameiet totalt kr 171.308. Leilighetens andel, basert på registrert forbruk og sameiebrøk (77,4/1675,7), utgjorde kr 7.913.

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

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

774/16756

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesareal, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer, brøyting/strøing, vaktmester, brannalarm, brannalarm telefoni/UniWeb, Eidsive digital TV og internett etc.

Viser til budsjett for spesifiserte kostnader.

Det avsettes midler til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Ingen planlagte endringer av fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 619

Andel Fellesgjeld

Kr 459

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 15 771

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Fagernes Park

Organisasjonsnummer

997712323

Om sameiet

Styreleder er Magne Kampen, tlf. 90182556, e-post. magne.kampen@gmail.com
Sameiets navn er Boligsameiet Fagernes Park og består av 18 boligseksjoner.
Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i
overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Søknad skal på forhånd sendes styret, som utarbeider skjema til dette bruk. Hvis dyret skitner til fellesarealene, er det dyreeierens ansvar å gjøre rent.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret har adgang til å innkalle til dugnad med 2 ukers varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutt opp om dugnadene, hvis man helsemessig er i stand til det.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Steinar Fossbråten

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 283, seksjonsnummer 10 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3451/25/283/10:

19.01.2015 - Dokumentnr: 47903 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2015 - Dokumentnr: 47903 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:65

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2015 - Dokumentnr: 47903 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2018 - Dokumentnr: 348480 - Jordskifte

Sak 16-131133RFA-JFAG FAGERNES STADION

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2008 - Dokumentnr: 639387 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:25 Bnr:65

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:25 Bnr:283

12.09.2011 - Dokumentnr: 724814 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0542 Gnr:25 Bnr:132

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0542 Gnr:25 Bnr:282

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0542 Gnr:25 Bnr:286

Bestående matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:25 Bnr:283

02.11.2011 - Dokumentnr: 902061 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 801/17215

20.06.2012 - Dokumentnr: 490886 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 774/16756

01.01.2020 - Dokumentnr: 1624999 - Omnummerering ved kommuneending

Tidligere: Knr:0542 Gnr:25 Bnr:283

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.02.2012

Leilighet:

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 byggt teknisk 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

06.02.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra asfaltert veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Målernummer: 31209773, Avlesningsdato: 31.12.2024, Stand: 262, Forbruk 2024: 20 m3.

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

Delarealer:

Delareal: 183 m

Arealbruk: Sentrumsformål, Framtidig

Delareal: 1 139 m

KPHensynsonenavn: 910_184

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 959 m

Arealbruk: Boligbebyggelse ,Framtidig

Delareal: 3 m

KPHensynsonenavn: 910_114

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 5 m

KPHensynsonenavn: 910_144

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 351 m

KPHensynsonenavn: Flaum

KPFare: Flomfare

Kommunedelplaner under arbeid:

Id: 2023014

Navn: Kommunedelplan for Fagernes-Leira

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id: 0542R144

Navn: PARKPLASSEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2007

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/467/0542R144_1.pdf

Delarealer:

Delareal: 5 m

Formål: Offentlig friområde

Id: 0542R114

Navn: KAMPENGÅRDEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.2004

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/290/0542R114.pdf>

Delarealer:

Delareal: 2 m
Formål: Flomfare
Delareal: 3 m
Formål: Felles avkjørsel
Id: 0542R189
Navn: FAGERNES PARK
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 22.04.2010
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/497/>
Fagernes-park-bestemmelser - 27102011.pdf

Delarealer:
Delareal: 238 m
Formål: Forretninger
Feltnavn: Forretninger
Delareal: 23 m
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: Kjøreveg
Delareal: 878 m
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn: BB
Delareal: 90 m
RPHensynsonenavn: H320_
Faresone: Flomfare

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 0542DR262
Navn: Handelsbygningen
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering

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

Kommentar fra Nord-Aurdal kommune:
Gjeldende reguleringsplan for området er Fagernes Park. To andre reg.planer inngår kun så vidt inn på eiendommen: Kampengården og Parkplassen. Planforslag for Handelsbygningen er satt på vent inntil det avklares om det kan bygges parkeringskjeller i sone som berøres av 200-årsflomnivå.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:
- Flomsosne
- Flom aktsomhetsområde

- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon, men i nærheten av et område med særlig høy forekomst.
- Tettsted

Adgang til utleie

Ved bortleie skal styret informeres om leierens navn, leietid og tlf.nr. (og evt. mailadresse).

Ved fremleie skal styret godkjenne fremleien og informeres om leierens navn, leietid, tlf nr og mailadresse. Fremleien skal ha en varighet på minimum 12 måneder.

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- 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-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.11.2025















Varmekabler i gulvet sørger for god komfort.















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



Leilighet



Jernbanevegen 18, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 25, bnr. 283, snr. 10

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 26.10.2025

Oppdragsnr.: 11138-1748

Referansenummer: SI9171

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025378



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i sameiet Fagernes Park, leiligheten er en 3-romsleilighet i 2. etasje og beliggende i ende/hjørne på oversiden. Med terrasse ut mot østlig retning av bygningen, sol og utsikt mot sentrum og fjorden. Det er adkomst fra fellesinngang/areal i 1. etasje med trapp/heis opp til fellesgang.

I tillegg har leiligheten en garasje plass i felles garasjekjeller og en bod på 6 kvm tilhørende seksjonen plassert innenfor garasjen.

Det er opplyst at sameiet har to gjesterom med bad som kan leies ved behov.

Leiligheten har en normal god boligstandard på overflater og utstyr.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Takteking: Ikke undersøkt og teknet antatt med membran.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i antatt betongkonstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger av betong i stedvis forblendet med trekledning og plater.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med grunnmur av betong.

Etaseskiller er av betongdekke.

Yttervegger i betong i plater og treforblending stedvis.

Takkonstruksjon av antatt betong, trolig membrantettesjikt, (tak ikke inspisert)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendige persienner på enkelte vindu med elmotor.

Ytterdør av malt tre, adkomst til entre fra fellesareal/gang.

Callingsystem med døråpning til hoveddør på bygning.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd terrasse på 11 kvm. Oppført i betongkonstruksjoner belagt med fliser og montert rekkverk i glass med stålprofiler i stolper og håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med tre stavs eikeparkett.

Vegger er kledd med malte plater og betong i strietapet.

Himlinger er i malt betong/som etasjeskille.

Teknisk rom har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med malte plater og himling i systemhimling med malte plater.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Garderobeskap i malte plater på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn i form av ferdigattest.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert servant, dusj på vegg med glassdører, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap, speil med tilhørende belysning.

Det er ventilasjonsanlegg og tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som er seksjonskille ved dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Fliser mellom benk/overskap.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom. Vannstoppekran er montert i skap.

Det er avløpsrør av jern og plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011 plassert i teknisk rom.

Leilighet har ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom og styringsenhet/panel.

Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Vannboren varme i alle gulv unntatt bad, veggtermotater.

Fordeleskap er plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom. Avleser er skiftet i 2016.

Nettverksskap over sikringskap.

Montert felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr med brannslange i leilighet og i fellesareal.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

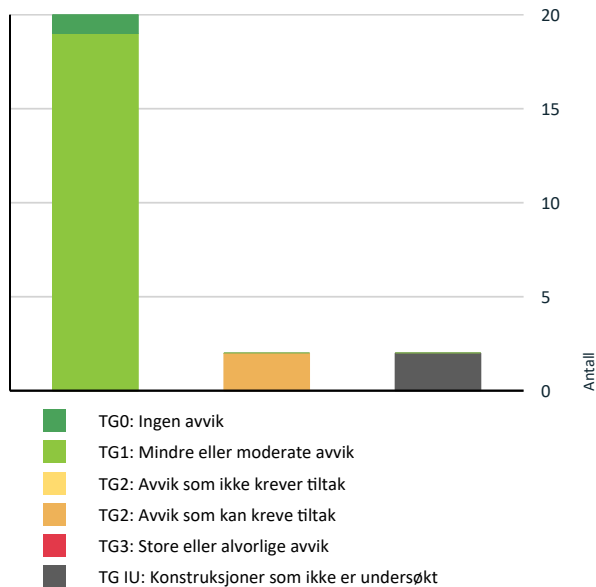
[Gå til side](#)

Leilighet

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere eierseksjonnr. 10 på eiendommen 25/283 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der igangsettelsestillatelse er gitt i 2010, midlertidig brukstillatelse er gitt i 2011 og ferdigattest i 2012.

Standard

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig persienner på enkelte vindu med elmotor.

TG 1 Dører

Ytterdør av malt tre, adkomst til entre fra fellesareal/gang. Callingsystem med døråpning til hoveddør på bygning. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (bemerket at terrassedør henger noe og terskel og justering kan bli nødvendig)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse på 11 kvm. Oppført i betongkonstruksjoner belagt med fliser og montert rekkverk i glass med stålprofiler i stolper og håndløper.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med tre stavs eikeparkett.
Vegger er kledd med malte plater og betong i strietapet.
Himlinger er i malt betong/som etasjeskille.

Teknisk rom har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med malte plater og himling i systemhimling med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser, målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:

Må holdes under tilsyn og nærmere undersøkelse, ved endring bør tiltak vurderes



Det er registrert glippe mellom gulvlist og gulv i ytre del av stue/kjøkken, avvik oppmot 7 mm i denne delen og jmf rekvirent er det ikke bemerket at avvik endret seg



Det er registrert glipper mellom gulv og gulvlist i stue og soverom, størst avvik på ene soverommet med glippe oppmot 1 cm

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malte plater på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet enn i form av ferdigattest.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Bemerket noe hullid i enkelte fliser, bør holdes under tilsyn da bom eller sprekkdannelse i fuge ikke ble registrert på befaring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent/udokumentert utførelse.



Sluk med oppbygging som ikke gjør tettesjikt og overgang kontrollerbart og overgang er derfor ikke kjent, tilstandsgrad satt utifra alder og dokumentasjon i form av ferdigattest

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert servant, dusj på vegg med glassdører, klosett og opplegg til vaskemaskin.
Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap, speil med tilhørende belysning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjonsanlegg og tilluft via dørterskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er seksjonskille ved dusj.



Ved overflatesøk med fuktmåler var det ikke fuktutslag på vegg i dusj, må hensyntas at dette ikke er det samme som hulltaking i vegg

Tilstandsrapport



Ved overflatesøk med fuktmåler på gulv var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Fliser mellom benk/overskap.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.



Ved fuktmåletaking av gulv foran oppvaskmaskin var det ikke fuktutslag

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap plassert i teknisk rom. Vannstoppekran er montert i skap.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av jern og plast.

Avløpsrør er ikke tilstandsvurdert da det angår av bygningens fellesdel.

TG 1 Ventilasjon

Leilighet har ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom og styringsenhet/panel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011 plassert i teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv unntatt bad, veggtermostater. Fordelerskap er plassert i teknisk rom.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert da dette angår fellesanlegg, men tilstandsgrad satt utifra alder og ikke opplyst om avvik.

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rørkurser med fordelerstamme og fjernstyring for termostater

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom. Avleser er skiftet i 2016.
Nettverksskap over sikringsskap.

Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Termostat på bad er defekt, dette skal utbedres før salg/overtakelse og forutsettes utført i rapport med da av elektriker og at termostat/varme fungerer tilfredstillende. (skiftet av Roar Duvrud)

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringskap og nettverksskap



Foreligger dokumentasjon fra montering av elanlegg

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr med brannslange i leilighet og i fellesareal.

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

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/78 m²

Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Teknisk rom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

4 200 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 771
Fradrag for andel felles gjeld	-	459

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanevegen 18 ,2900 FAGERNES 110 m ² 2010 2 sov	11-06-2025	6 300 000	7 300 000	685	7 300 685	63 484
2 Jernbanevegen 30 ,2900 FAGERNES 80 m ² 2016 2 sov	27-08-2024	4 900 000	4 950 000		4 950 000	58 929
3 Jernbanevegen 36 ,2900 FAGERNES 83 m ² 2014 2 sov	07-02-2024	5 000 000	5 000 000	3 658	5 003 658	56 860
4 Jernbanevegen 12B ,2900 FAGERNES 59 m ² 1955 2 sov	27-10-2024	3 300 000	3 235 000		3 235 000	54 831
5 Jernbanevegen 18 ,2900 FAGERNES 97 m ² 2010 2 sov	02-06-2022	4 950 000	5 250 000		5 250 000	54 124
6 Jernbanevegen 18 ,2900 FAGERNES 68 m ² 2010 1 sov	26-05-2020	3 495 000	3 500 000		3 500 000	51 471
7 Jernbanevegen 18 ,2900 FAGERNES 64 m ² 2011 2 sov	31-10-2017		2 720 000		2 720 000	42 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnad (byggningsforsikring, vaktmester, renhold, brøyting, strøm i fellesareal, div serviceavtaler, brannalarm, forretningsførsel, godtgjørelse styremedlemmer, renovasjon, internett, m.m.)	Kr.	43 428
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	11 861
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

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

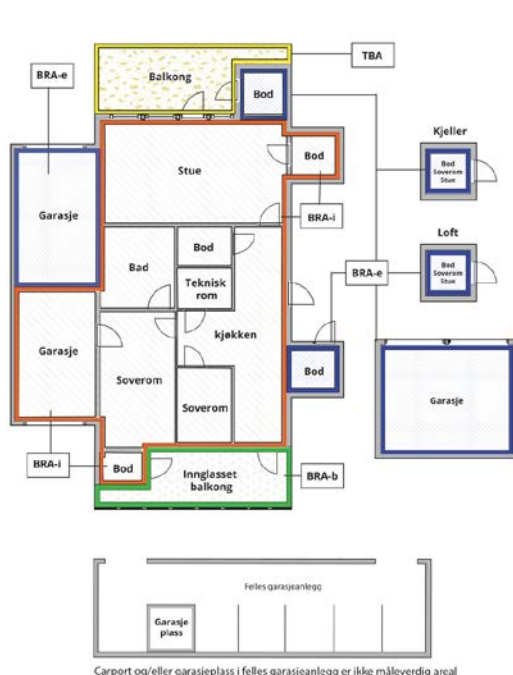
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	78	6		84	11
SUM	78	6			11
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, teknisk rom	Bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, dette er bod som ligger i garasjekjeller er oppmålt til 6 kvm og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	2

Kommentar

Leilighet Teknisk rom er målt til 2,48 kvm, medtatt 2 kvm i arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Erling Andersen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	283		10	1146.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger, omhandler hele 25/283	Eiet

Adresse

Jernbanevegen 18

Hjemmelshaver

Duvrud Haldor (død)

Boligselskap

Sameiet Fagernes Park

Felles formue

Kr. 15 771 31.12.2024

Eierandel

774 / 16756

Felles gjeld:

Kr. 459 31.12.2024

Forretningsfører

Steinar Fossbråten

Organisasjonsnr

997712323

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Fagernes sentrum i Nord Aurdal kommune. Beliggende sentralt og fint til ved parken i sentrum med Strandefjorden like ved med sol og utsikt til sentrum og mot fjorden. Gangavstand til alle fasiliteter, kort avstand til skole og barnehage. Gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Adkomst fra asfaltert adkomst, parkering i felles garasjekjeller der seksjonen har egen parkeringsplass, ellers er det gjesteparkering ute ovenfor bygningen ved hovedinngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er beliggende under reguleringsplan for Fagernes Park, ved ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger bygningen i flomfare-område.

Jmf Statens vegvesen sitt aktsomhetskart ligger deler av eiendommen under gul-støysone.

Om tomten

Felles areal med tomt rundt eiendommen, grenser inntil kommunale infrastruktur og det er betong på overside ved felles parkeringsplass, felles inngang på overside med trapp og heis fra garasjekjeller og opp til leilighet.

Tinglyste/andre forhold

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

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 takstrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	1126956			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2025	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI9171>

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.	
1201250151	
Selger 1 navn	
Erling Arne Andersen	
Gateadresse	
Jernbanevegen 18	
Poststed	Postnr
FAGERNES	2900
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Haldor Duvrud
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Astrid Duvrud, Olaug Duvrud, Roar Duvrud, Heidi Duvrud, Kjell Ivar Andersen, Erling Andersen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201250151

Tilleggs kommentar

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

Ingen av arvingene har bebodd leiligheten og er således ikke kjent med skader og andre forhold. Det vises til tilstandsrapport av takstmann Stian Hagen, som foretok undersøkelse av leiligheten tirsdag 7.10.25 kl 0900.

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: 1201250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Andersen	e3182c84f9e3467ab58c5f b801e16dacd4f914e1	09.10.2025 07:54:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250151

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 283, Seksjonsnr 10	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	110 Fagernes sentrum
Veiadresse:	Jernbanevegen 18, gatenr 1001	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 10	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.11.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	774/16 756
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 146,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	210231	Duvrud Haldor	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/283	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/283/0/1	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/2	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/3	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/4	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/5	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/6	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/7	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/8	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/9	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/10	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/11	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/12	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/13	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/14	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/15	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/16	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/17	0,0
			Mottaker	3451/25/283/0/18	0,0
Reseksjonering	Forretning:	04.06.2012	Etablert/Endret	3451/25/283	0,0
	Matrikkelført:	04.06.2012	Etablert/Endret	3451/25/283/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.10.2011	Etablert/Endret	3451/25/283	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2011	Etablert/Endret	3451/25/283/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/283/0/18	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jernbanevegen 18	H0201	Bolig	77,4	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 023,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 025,0	Igangset.till.:	27.07.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.02.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	2 025,0	Midl. brukstil.:	15.11.2011
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	300252328			Antall etasjer:	5

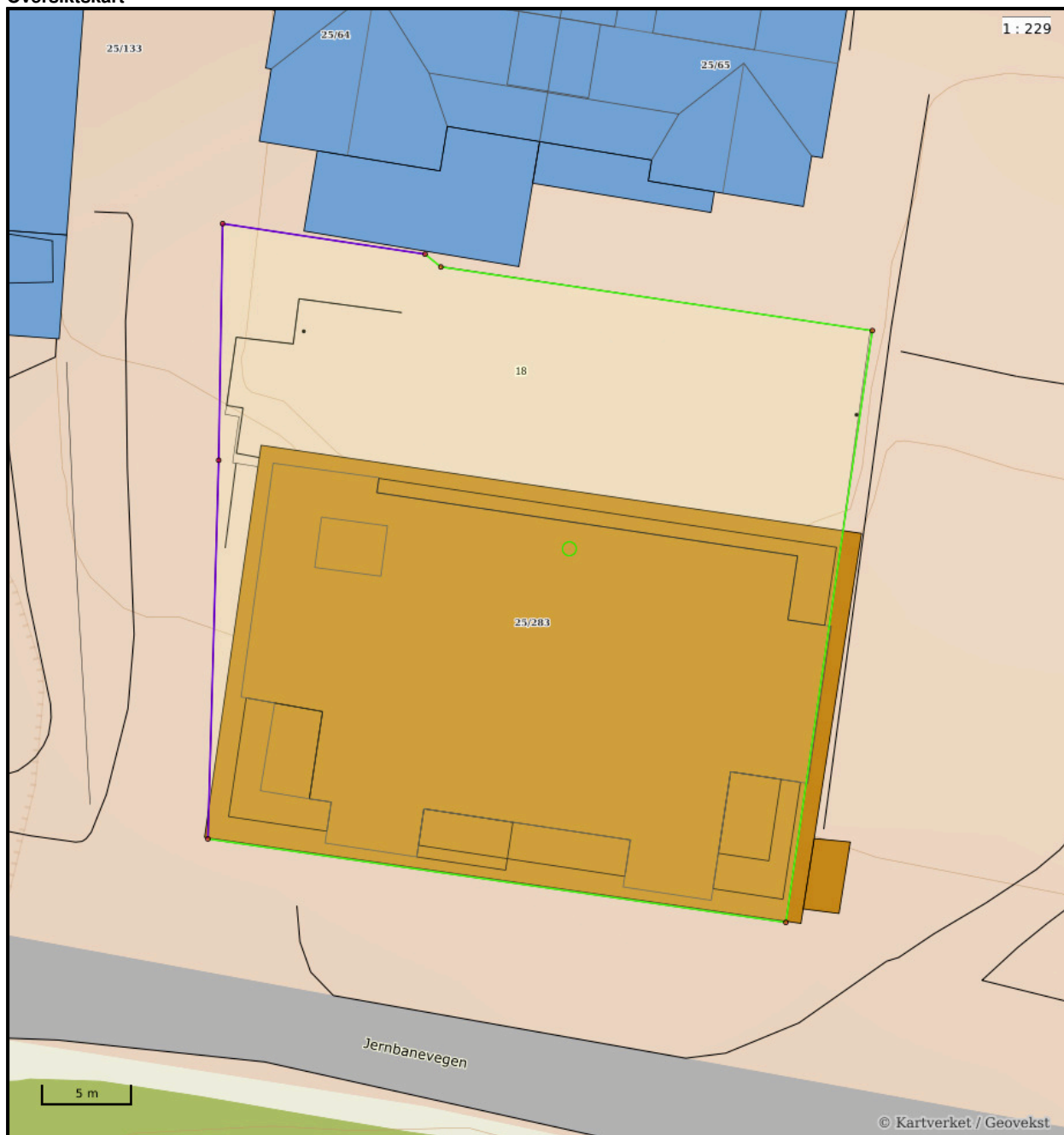
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	5		526,0		526,0				

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 |

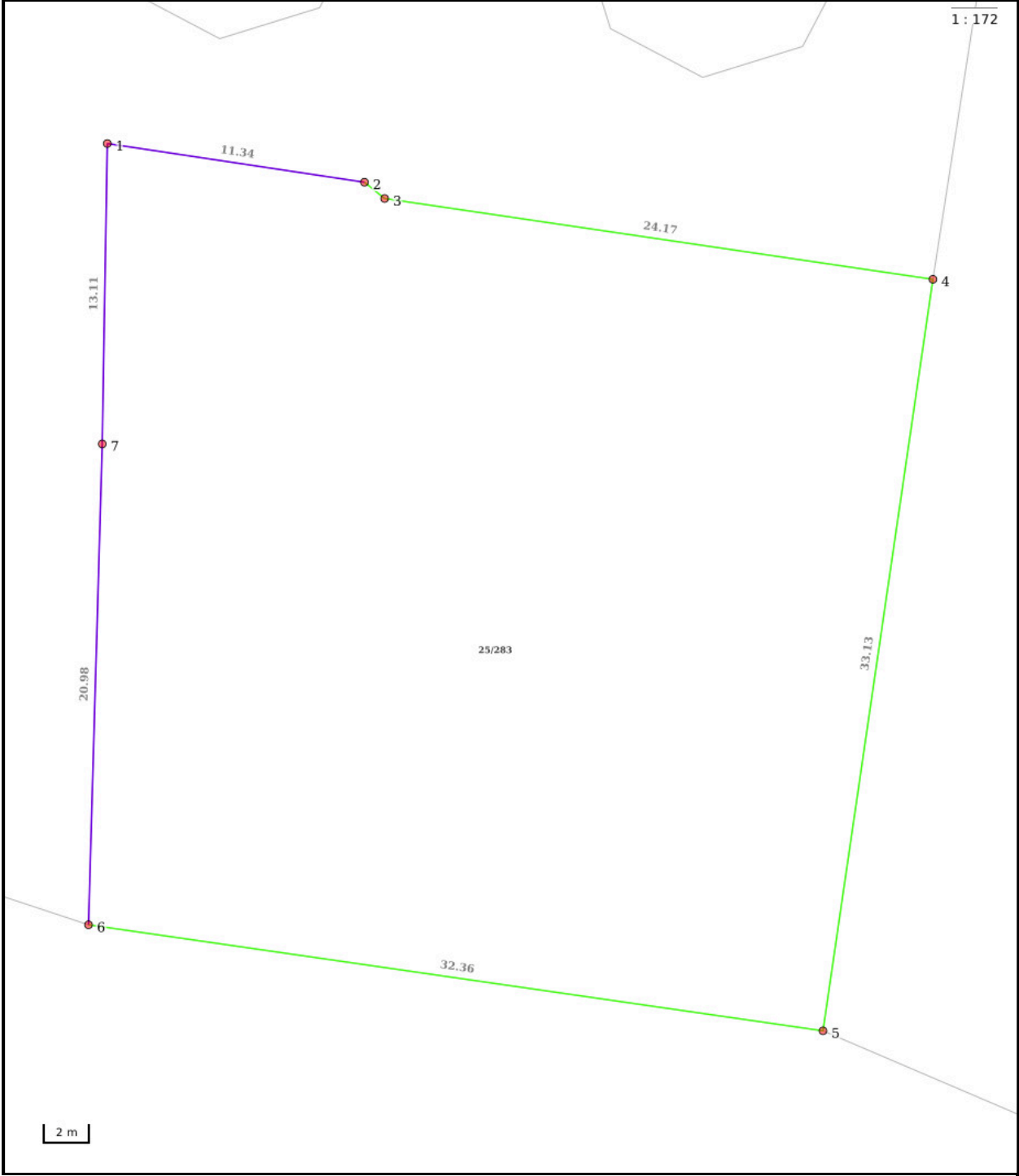
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 146,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 209,79	512 704,40	11,34m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 761 209,14	512 715,72	1,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 761 208,51	512 716,67	24,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 761 207,19	512 740,80	33,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 761 174,11	512 739,02	32,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 761 175,78	512 706,70	20,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 761 196,72	512 705,38	13,11m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Jernbanevegen 18, 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
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 183 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig
	Delareal 1 139 m ² KPHensynsonenavn 910_184 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 959 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig

Delareal	3 m ²
KPHensynsonenavn	910_114
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	5 m ²
KPHensynsonenavn	910_144
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	351 m ²
KPHensynsonenavn	Flaum
KPFare	Flomfare

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	0542R144
Navn	PARKPLASSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/467/0542R144_1.pdf

Delarealer	Delareal 5 m ²
	Formål Offentlig friområde

Id	0542R114
Navn	KAMPENGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/290/0542R114.pdf

Delarealer	Delareal 2 m ²
	Formål Flomfare
	Delareal 3 m ²
	Formål Felles avkjørsel

Id	0542R189
Navn	FAGERNES PARK
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.04.2010		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/497/Fagernes-park-bestemmelser%20-%2027102011.pdf		
Delarealer	Delareal	238 m ²	
	Formål	Forretninger	
	Feltnavn	Forretninger	
	Delareal	23 m ²	
	Formål	Kjøreveveg	
	Feltnavn	Kjøreveveg	
	Delareal	878 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	BB	
	Delareal	90 m ²	
	RPHensynsonenavn	H320_	
	Faresone	Flomfare	

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542DR262
Navn	Handelsbygningen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser: Fagernes Park

(Mindre endring vedtatt i planutvalget 22.04.2010 og 27.10.2011)

Generelt

- §1 Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.
- §2 Området reguleres til følgende formål: (Jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71)
- | | | |
|--|-----------------------|----------------|
| - bebyggelse og anlegg | §12-5.1 | - bolig |
| | | - forretning |
| - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | §12-5.2 | - kjøreveg |
| - grønnstruktur | §12-5.3 | - park |
| - hensynssone, fareområde | §12-6. (jfr. §11-8.a) | - flomfare |
| - hensynssone, kulturmiljø | §12-6. (jfr. §11-8.c) | - bygningsvern |
- §3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.
- §4 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg i plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

Fellesbestemmelser.

- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el.– og telenett, bygging av hus, garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning. Nødvendige trafokiosker og teleinstallasjoner kan kreves innpasset i bygninger. De må plasseres og utformes i samråd med bygnings- myndighetene og nettselskapet.
- §7 Før behandling av enkeltsøknader om tillatelse til tiltak, kan det forlanges utarbeidet illustrasjonsplan for kvartalet eller gatepartiet. Planen skal bl.a. vise:
- planlagt og eksisterende bebyggelse, - atkomst og tomtegrenser, - felles gårdsrom, parkering og garasjer, - eksisterende og framtidig vegetasjon, - eksisterende og framtidig terreng, - byggegrenser,
 - gesims og mønehøyder, - møneretninger, - endelig avgrensning mellom felles trafikkareal og byggesoner og, dersom bygningsrådet forlanger det, - fasadetegning med nabobygg.
- Farge skal angis på fasadetegningen.
- §8 Bygningsmyndighetene skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Fasadene mot fjorden og parken skal gis en helhetlig og god utforming og skal følge opp stedsutviklingsprosjektet for Fagernes og arbeidet med estetisk utforming av sentrumsområdene.
- §9 -
- §10 Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste formålsgrensene.
- §11 Ubebyggt areal innen byggeområdet skal gis parkmessig behandling. Dette skal gjennomføres uten unødig opphold.
- §12 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §13 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- §14 Innhegning og gjerder tillates ikke innenfor planområdet. Unntak er innhegning som er nødvendig for sikkerheten eller for avgrensning av boligareal.
- §15 Bygningsmyndighetene kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter dets skjønn vil medføre ulempe eller være sjenerende for den øvrige virksomhet i området.
- §16 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med kommunens parkeringsnormer.

Byggeområde for bolig, B1

- §17 I området kan det oppføres leilighetsbygg med BYA inntil 670 m². Byggets mønehøyde skal ikke overskride 16 m og gesimshøyde skal ikke overskride 12 m. Bygget skal ha en utforming som er tilpasset det verneverdige bygget Kampengården.
- §18 I underetasje skal det bygges garasjeanlegg som dekker parkeringsbehovet til leilighetsbygg på B1 samt forretningsbygg på E1. Antall plasser skal minst dekke kravet i kommunens parkeringsnorm. Underetasje må utformes slik at den tar nødvendig hensyn til flomfaren. Parkeringskjeller skal ikke medregnes i tillatt bruksareal

Byggeområde for forretning, E1 kombinert med bevaring av bygning

- §19 På området står den verneverdige bebyggelsen Kampengården. Tomteutnyttelse over bakkenivå som eksisterende bebyggelse. Bygningen skal ha forretnings- og kontorvirksomhet i 1. og 2. etasje. Øverste etasje inkludert loft skal fortrinnsvis nyttes til boliger.
- §20 Under bakkenivå kan det bygges parkeringskjeller i tilknytning til leilighetsbygget på område B1. Parkeringskjeller skal ikke medregnes i tillatt bruksareal
- §21 -

Fareområde

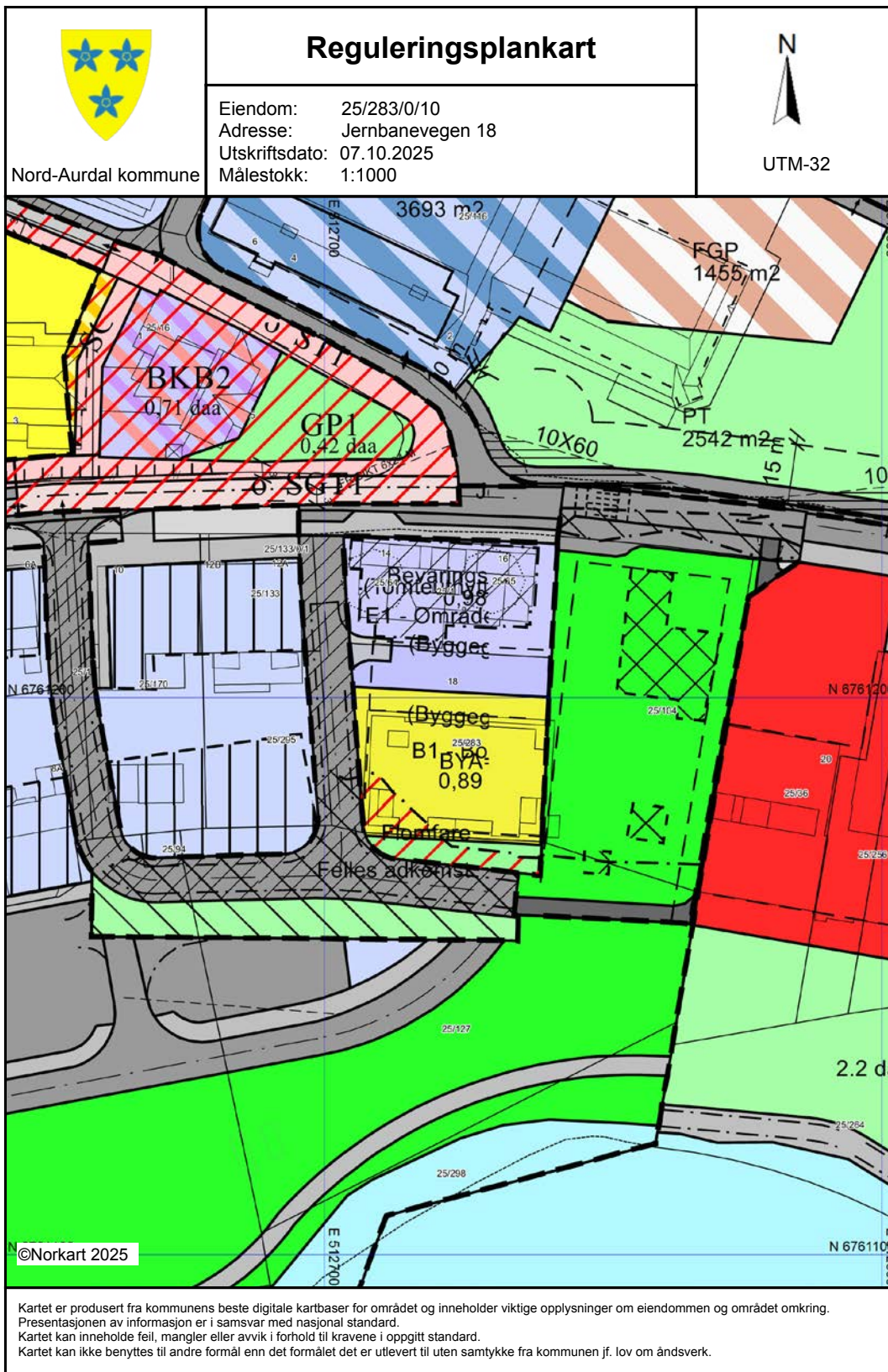
- §22 Areal som i følge plankartet ligger lavere enn kote 358 er vist som område med flomfare. Jfr. dimensjonert 50-års flom i Strandefjorden – nivå 357.9 m.o.h.

Hensynssone – Bevaring av bygning

- §23 Verneverdig bygning er markert på plankartet. Denne bygningen tillates ikke revet, bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller helst føres tilbake til opprinnelig utseende.
- §24 Før bygningsmyndighetene tar endelig standpunkt i bygge- og ombyggingssaker, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator eller annen ansvarlig antikvarisk myndighet.
- §25 Dersom bygningen blir ødelagt, enten i brann eller på annen måte skal den ved gjenoppbygging eller reparasjon søkes tilbakeført til opprinnelig eksteriør.

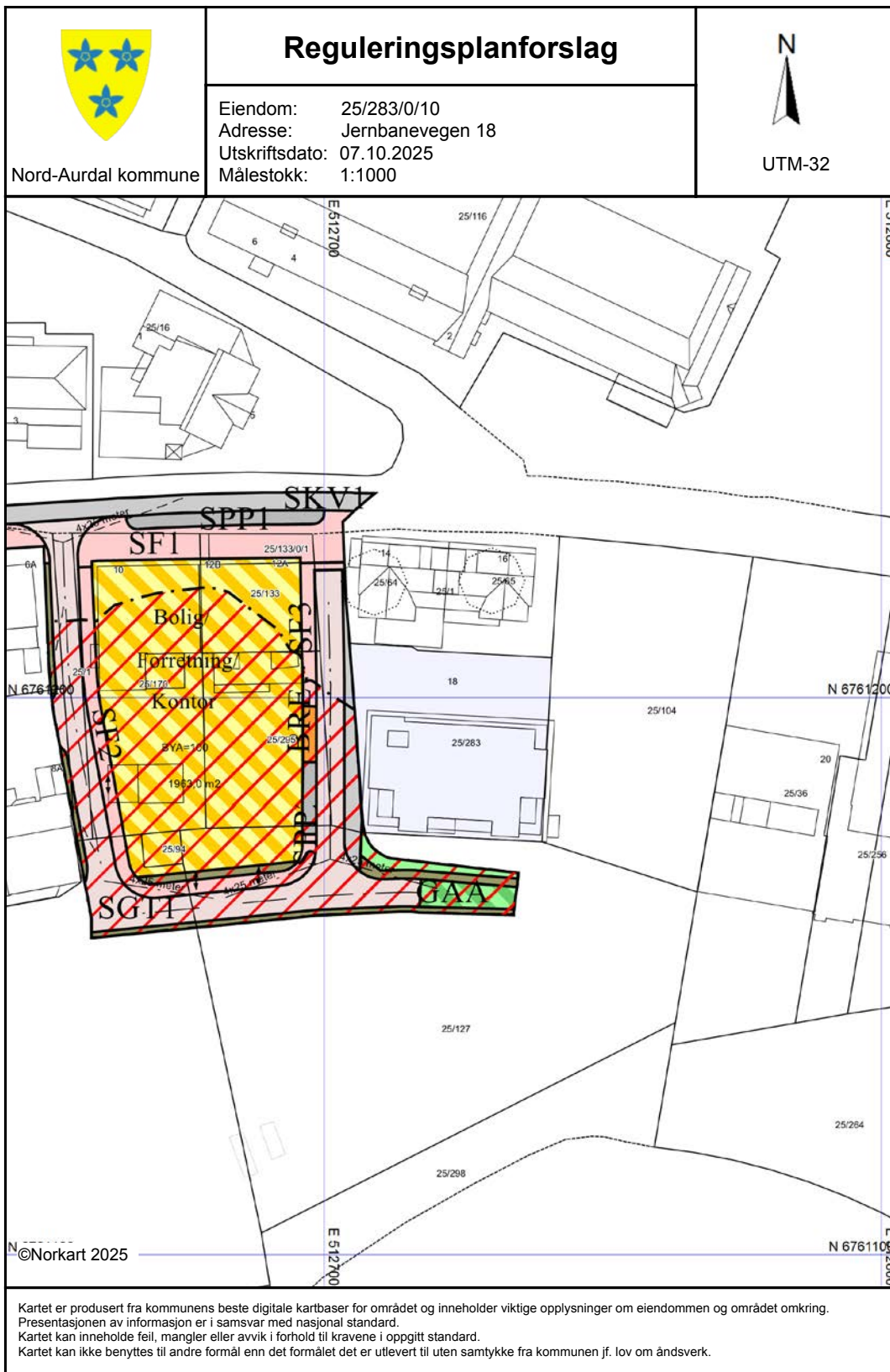
Kjøreveg

- §26 Vist område for kjøreveg skal ved behov kunne nyttes som del av snuhammer.
- §27 Parkvegen skiltes stengt for utkjøring til Jernbanevegen. Dersom det senere blir etablert langsgående parkering foran Handelsbygningen forutsettes det at atkomsten Parkvegen/Jernbanevegen stenges fysisk for all biltrafikk.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21)	
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 22)	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Annet trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Område med flomfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 23)	
	Frisktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 24)	
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL1985 § 26)	
	Fornyelsesområder
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)	
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Grense for fornyelsesområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Forretninger
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gate/tun
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
	Park
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Angitthensyngrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengefelt
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerde
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spene
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

	Renovasjonsanlegg
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Park
	Kombinerte grønnstrukturformål
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Flomfare
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Aukjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



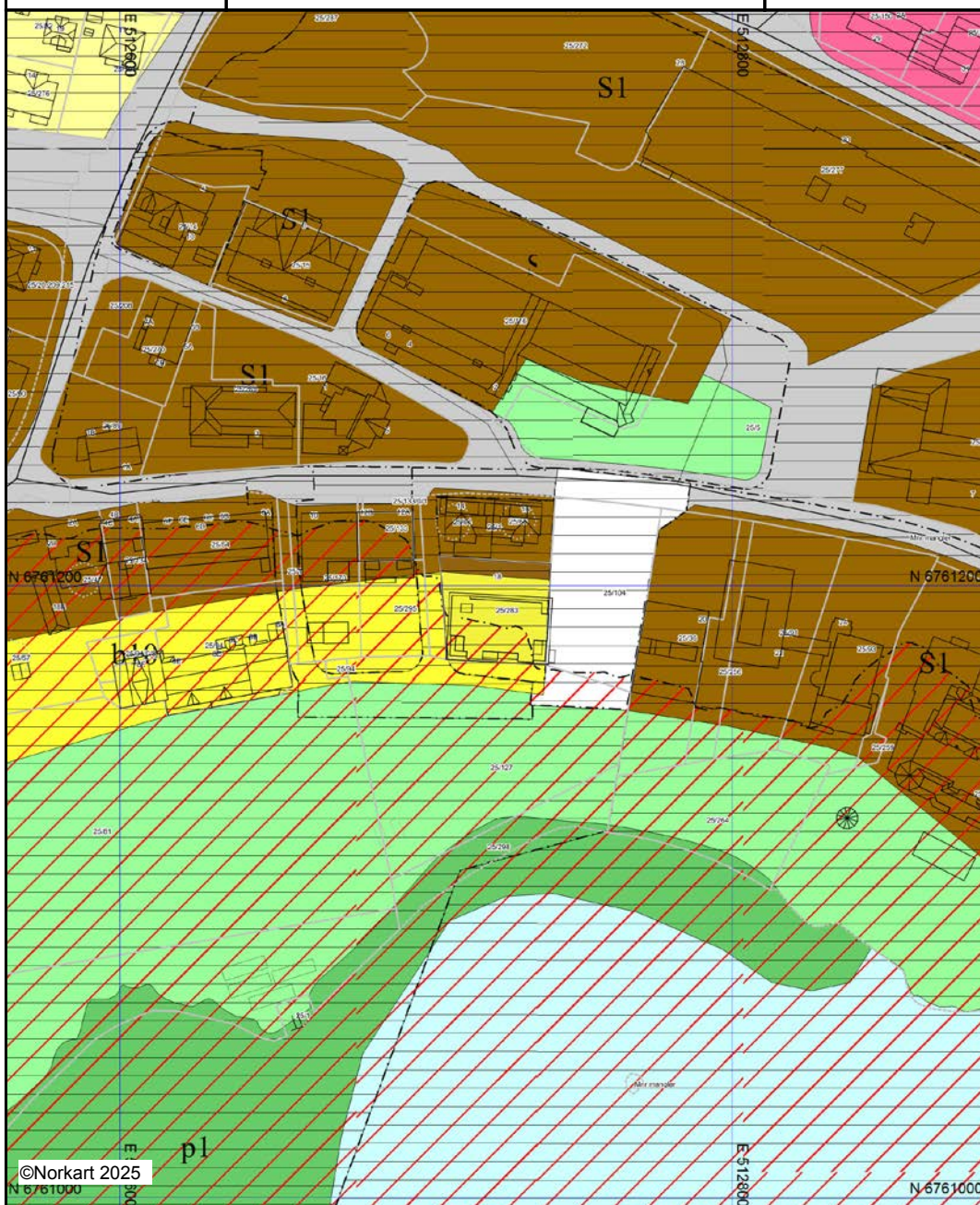
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/283/0/10
Adresse: Jernbanevegen 18
Utskriftsdato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Sentrumsformål - fremtidig

 Tjenesteyting - fremtidig

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Park - nåværende

 Park - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Faresone - Flomfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Abc Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 25/283		
Utskriftsdato	07.10.2025	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.

12 Berørte datasett

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

87 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 Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite 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 FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurensset 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 reinkonspropriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonspropriasjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|---|--|

Faresonekart for flom

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

Tegnforklaring

Flomsone
1000-årsflom
200-årsflom

Objekter

Gjentaksintervall
1000
200

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

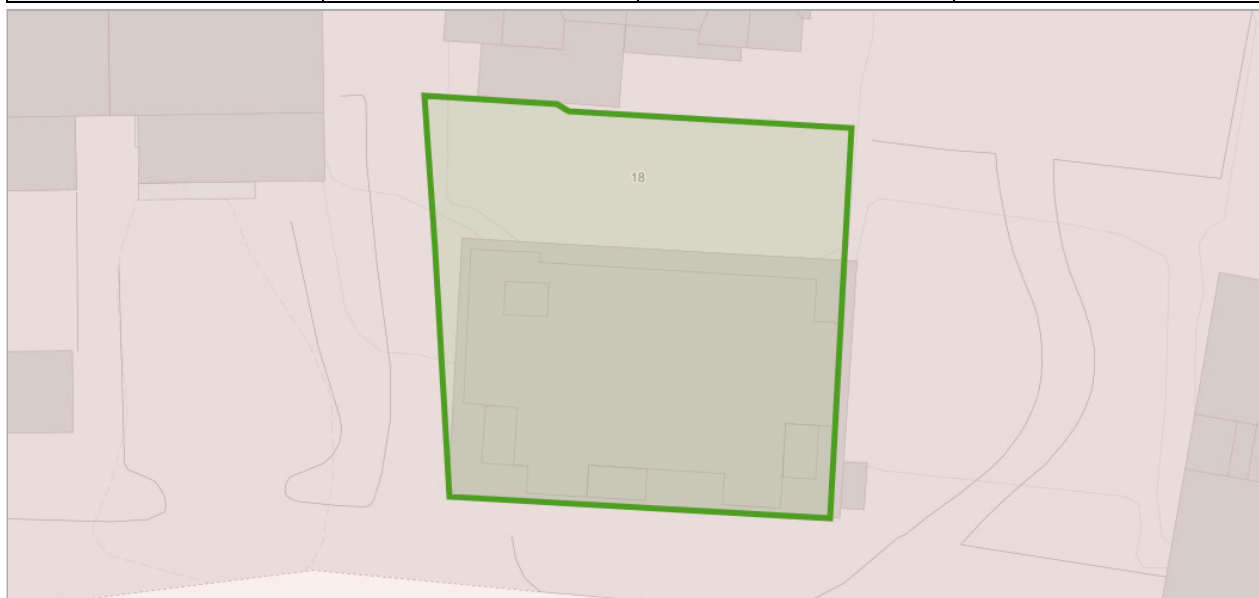
Analyseområde
 Skredfaresone avgrensning

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	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



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

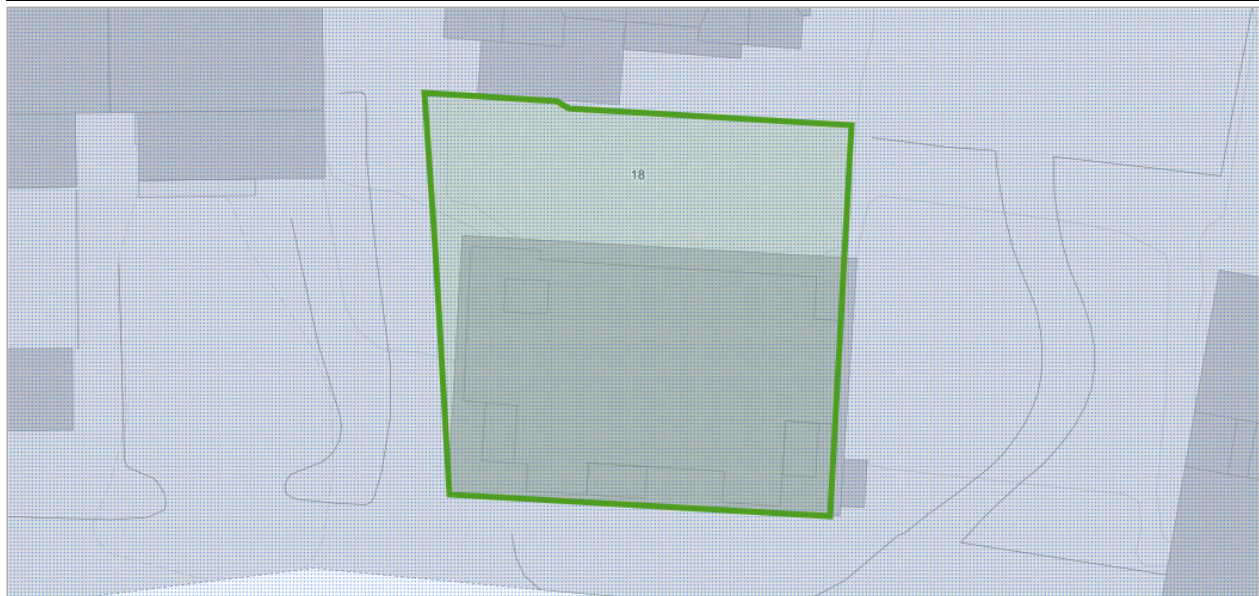
Bebyggelse

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

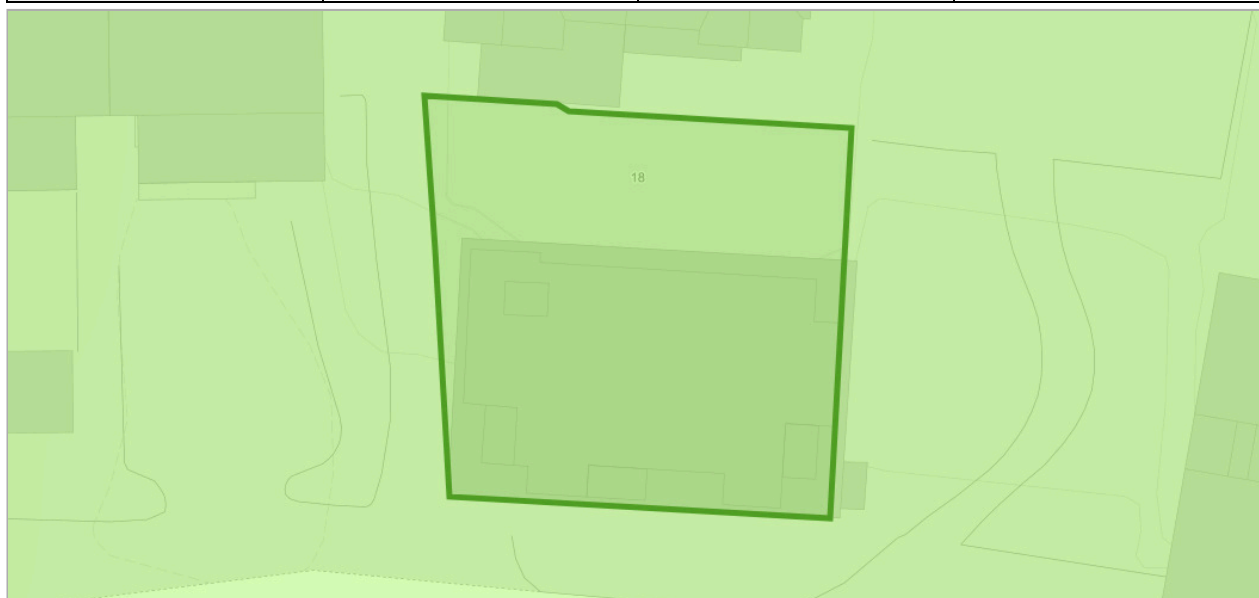
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

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

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.10.2025
-------	-------------------	---------	------------

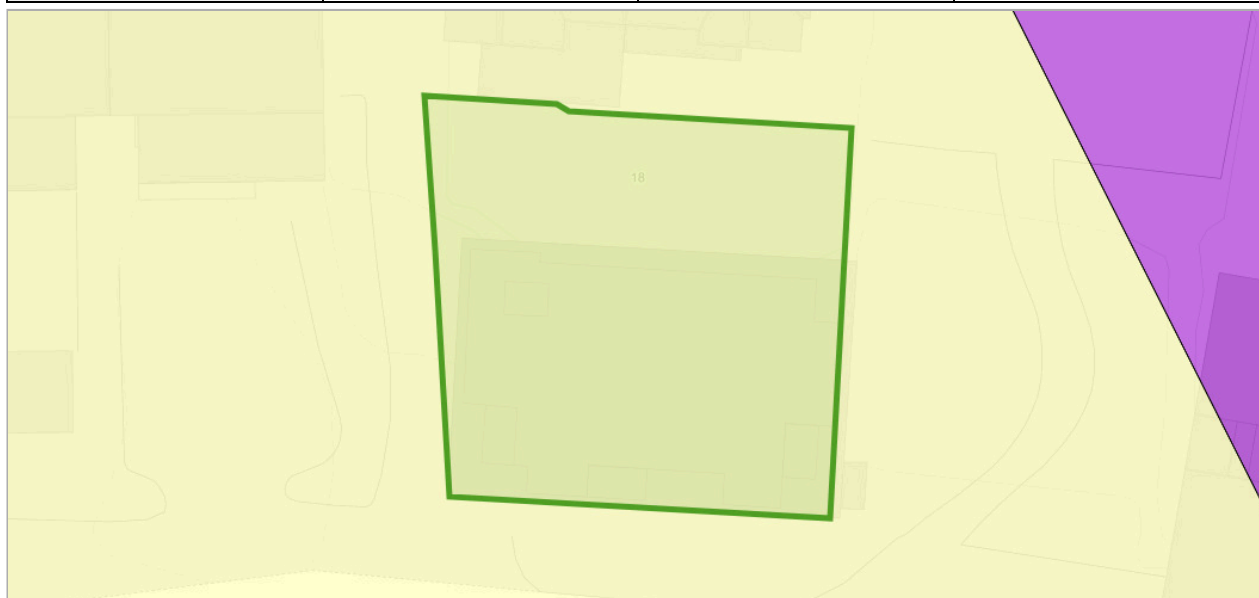


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Røn Øst	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

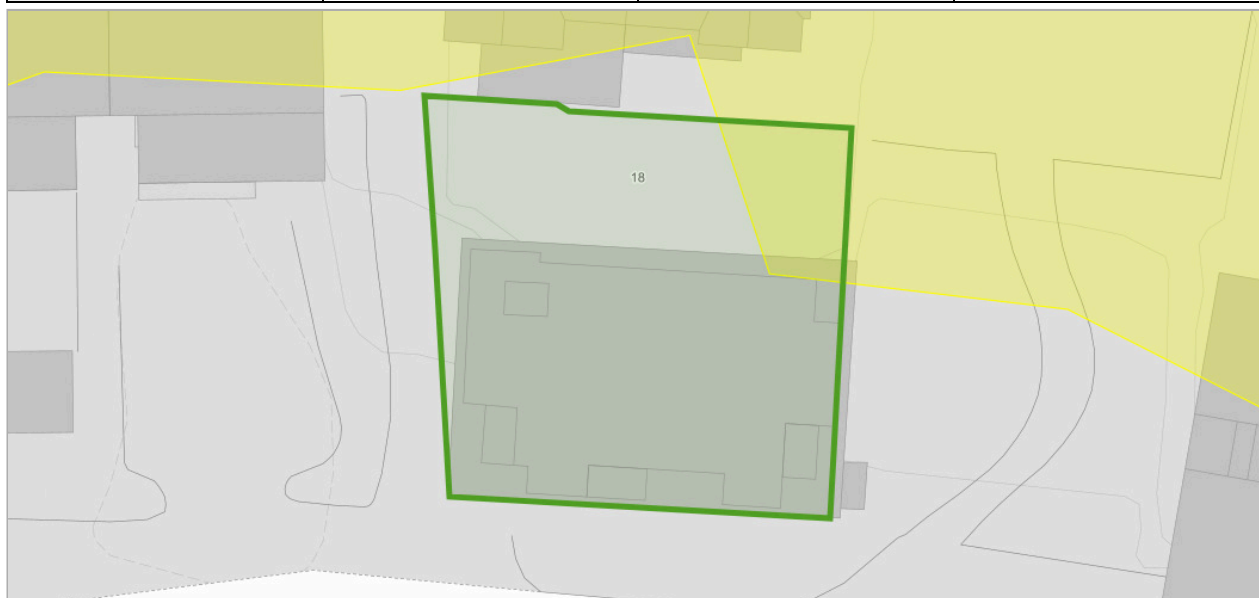
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy
Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	06.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

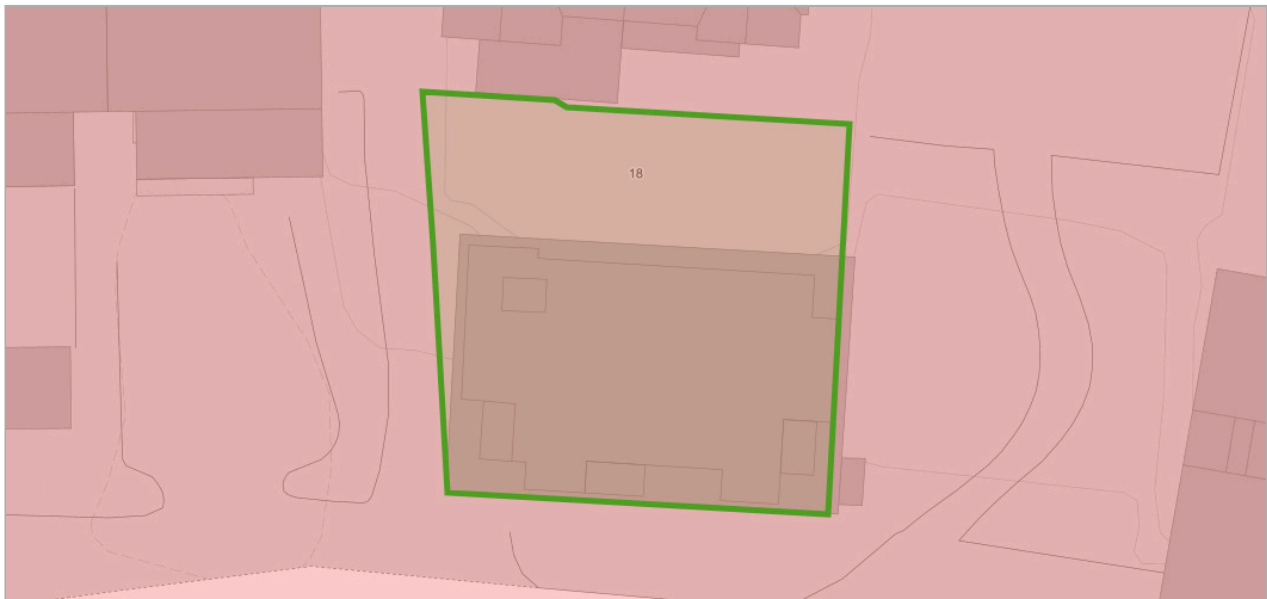
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
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	04.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

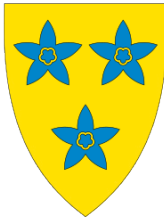
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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:
08.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse:	Jernbanevegen 18, 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.



Nord-Aurdal kommune

SBG Byggprosjekt AS

Attn:

Deres ref.:

Vår ref.:
lauarn - 12/1113

Vår dato:
06.02.2012

SBG Byggprosjekt - ferdigmelding på gnr 25 bnr 283

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

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

Ansvarlig søker (navn, adresse) SBG Byggprosjekt A/S Pb 184 2882 Dokka	Tiltakshaver (navn, adresse) Fagernes Park A/S c/o Sanne Hauglid A/S Skrautvålvegen 65 2900 Fagernes
---	--

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse Jernbanevegen	Gnr. 25	Bnr. 283	Festenr.	Seksjonsnr. 1 til 18
--------------------------------------	----------------	-----------------	----------	-------------------------------

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn Leilighetsbygg			
Vedtak fattet av Planutvalget			Vedtak dato 03.06.10
Saksnr. 47/10			
Dato sluttkontroll 02.02.12	Kontrollansvarlig Harald Bjerknes		
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).		
	Mindre asfaltarbeider- sommar 2012 Kontroll luftmengder- frist 01.03.12 Idriftsettelse av GSM sender til 110 frist 01.03.12		

UNDERSKRIFT

Sted Fagernes	Dato 06.02.12	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug
------------------	------------------	--------------------------------------

KOPI SENDT TIL

Funksjon Heis	Navn Reber Schindler Heis A/S	Adresse Pb 126 4702 Vennesla
Funksjon Ledsustem og brannvarsling	Navn Valdres Installasjon A/S	Adresse Tyinv. 6 2900 Fagernes
Funksjon Ventilasjon	Navn Valdres Blikk og Ventilasjon A/S	Adresse Spikarmoen 2900 Fagernes
Funksjon VVS arbeider	Navn Rørleggermester Svein Olsen og Sønn A/S	Adresse 2953 Beitostølen
Funksjon Grunnarbeider	Navn Fagernes Anlegg A/S	Adresse Pb 157 2900 Fagernes

Bygningsmessige arbeider- SanneHauglid A/S, Skrautvålsvegen 65, 2900 Fagernes



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Jernbanevegen 18, 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	899,00 kr
Eiendomsskatt	4 720,40 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	2 388,00 kr
Sum	11 861,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	1180200 Prom	4.00	1/1	0 %	4 721,00 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%	22 m ³	77.28	1/1	0 %	1 700,16 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	22 m ³	64.40	1/1	0 %	1 416,80 kr
					Sum	13 532,85 kr

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

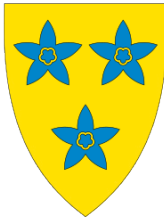
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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:
07.10.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	25	Bruksnr:	283	Festenr:	0	Seksjonsnr:	10
Adresse:	Jernbanevegen 18 H0201, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er ikke registrert, skorstein 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: 07.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Jernbanevegen 18, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

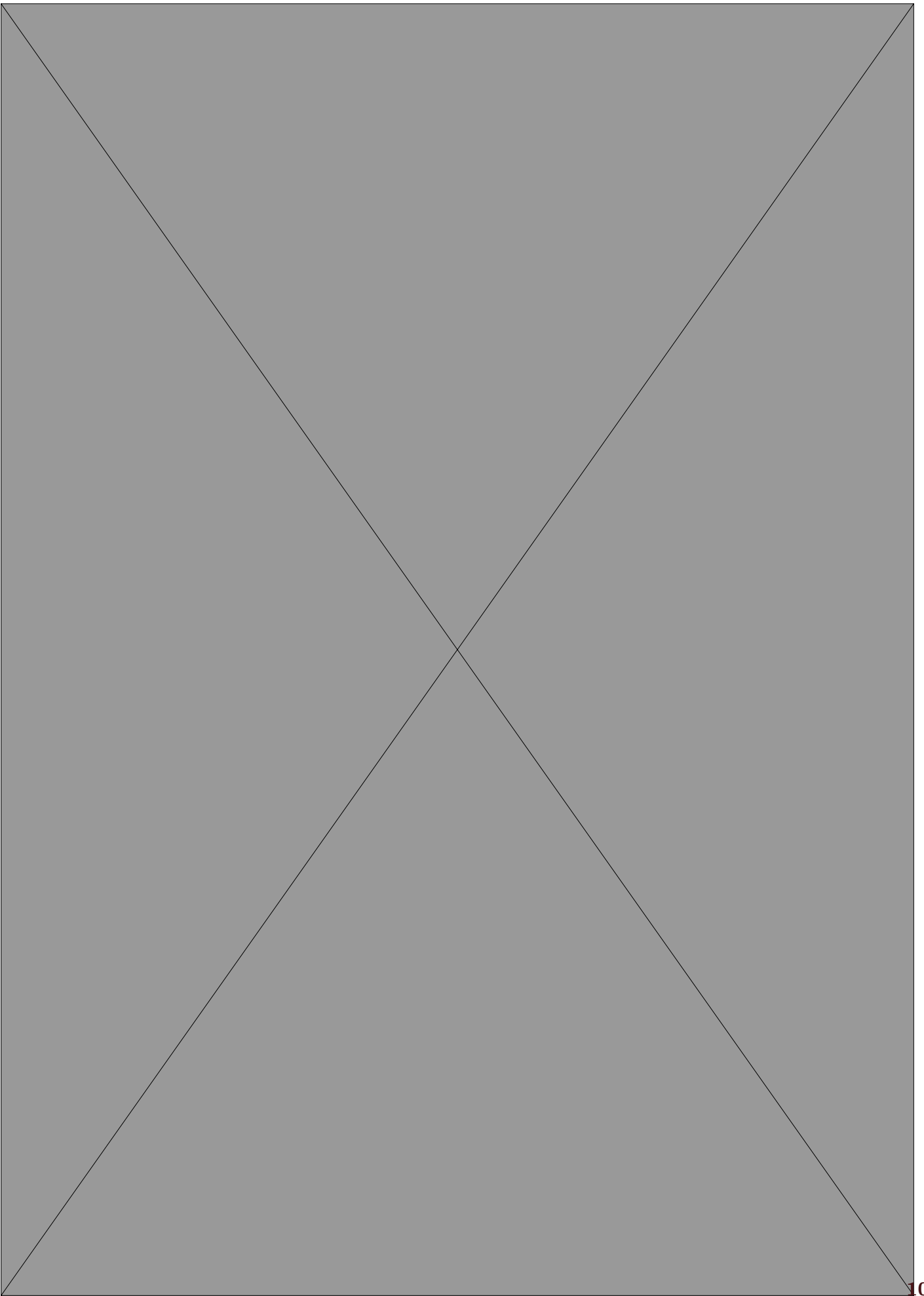
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
31209773	262	31.12.2024	Årsavlesning - stipulert	20

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

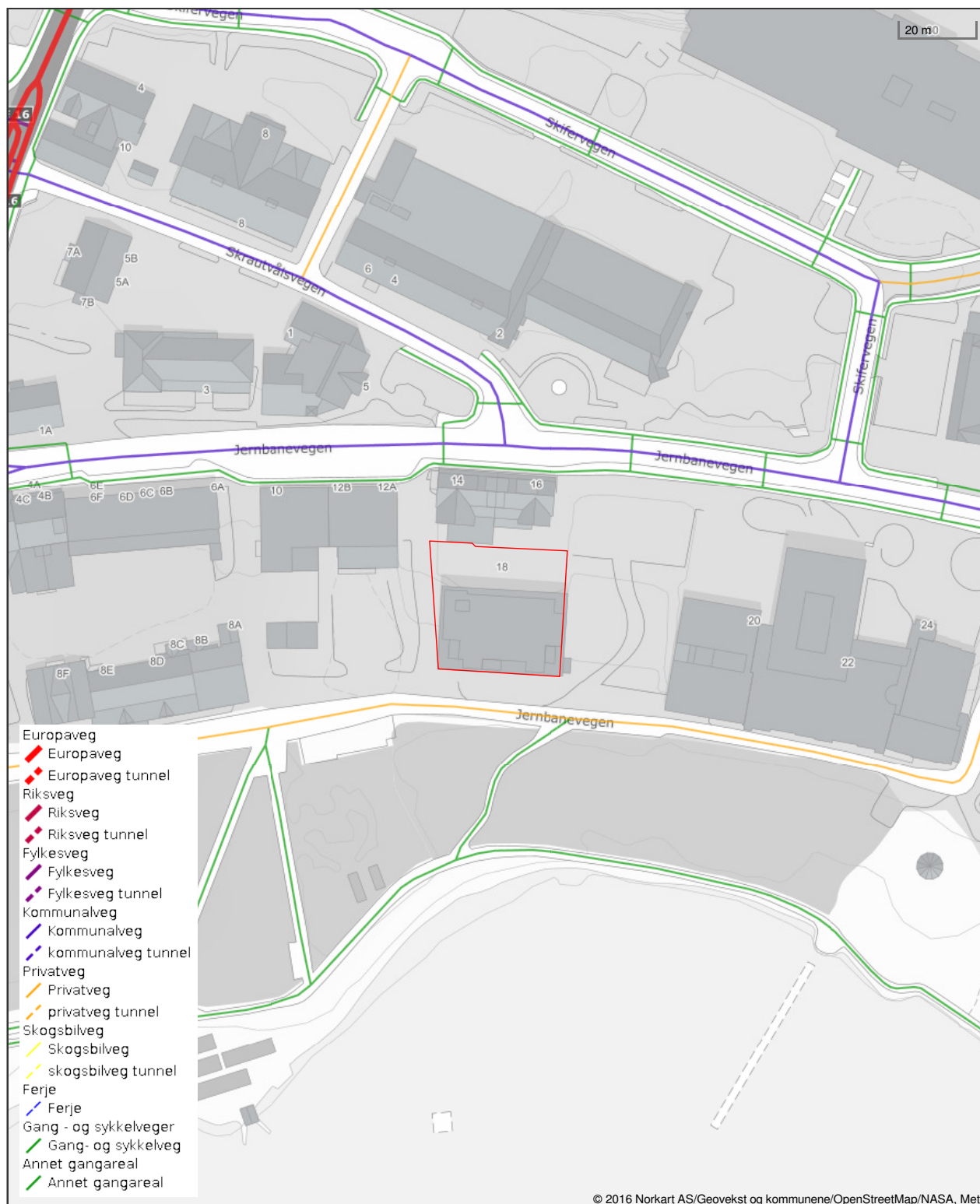
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





Vegstatuskart for eiendom 3451 - 25/283//



aktiv.

Steinar Fossbråten
Bregnevegen 9
2609 Lillehammer

Vår referanse:
1201250151

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon: 906 05 487

Vår dato:
07.10.2025

Megleropplysninger på Jernbanevegen 18 - gnr. 25, bnr. 283, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Haldor Duvrud's d/bo	Jernbanevegen 18	21.02.1931

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

Navn på			
Styreleder	Navn Magne Kampen	Tlf. 901 82 556	E-post Magne.Kampen@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 25	Bnr. 283	Snr. 10
	Kommune Nord-Aurdal		
Sameiets org.nr:	997712323		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisnr. Eika - 1126956		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr.

aktiv.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	10		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger eiendommens salg				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 1.000 + forbruk		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Søknad sendes styret			
Fremleie/godkjenning					
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					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 459,- (31.12.24)			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 341.436	Kr 15.771		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.619	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. pr. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedl. budsjett			
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		—		Seksjonens renteutgifter kr:	

aktiv.

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4250	Kontonummer for betaling: 6182.05.44861
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.500	Kontonummer for betaling: 6182.05.44861
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Steinar Fossbråten

Lillehammer 10.11.25

Steinar Fossbråten

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tove.berg@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Tove Berg
Medhjelper
tove.berg@aktiv.no

Sameiet Fagernes Park
Jernbaneveien 18
2900 Fagernes

INNKALLING TIL ÅRSMØTE – SAMEIET FAGERNES PARK

Dato: Mandag 7. april 2025
Kl.: 17.00
Sted: Fjordkafeen

Følgende saker vil være agenda for møtet:

1. Registrering av fullmakter
2. Godkjenning av innkallelsen
3. Valg av:
Møteleder, referent, 2 til å undertegne protokollen, stemmeteller
4. Regnskapet for 2024 og revisors rapport (Vedlegg)
5. Budsjett for 2025 (Vedlegg)
6. Valg.
Valgkomiteen vil fremme sitt forslag på møtet.
7. Innkomne saker

Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet kan sendes til forretningsfører:
stefossb@gmail.com
Dette må være styret i hende senest 1.april 2025 kl 17.00.

Etter det formelle årsmøtet avholdes vanlig medlemsmøte hvor spørsmål av felles interesse kan tas opp.

Velkommen alle sammen!

Med vennlig hilsen
Styret

Sameiet Fagernes Park

Jernbaneveien 18

2900 Fagernes

Protokoll fra ordinært årsmøte

Dato: Mandag 7. april 2025

Kl.: 17.00

Sted: Fjordkafeen

Tilstede: 11 sameiere + 5 representert ved fullmakt

Saker:

1. Registrering av fullmakter

5 fullmakter lagt fram og godkjent.

2. Godkjenning av innkallelsen,

Godkjent – men bemerkning om at utsendelse har skjedd senere enn det vedtektene fastsetter

3. Valg av:

Møteleder, referent, 2 til å undertegne protokollen.

Magne Kampen møteleder, Steinar Fossbråten referent, Elisabeth Sanne og Randi Hamre Berge valgt til å signere protokollen.

4. Regnskapet for 2024 med revisors beretning

Gjennomgått av møteleder.

Vedtak: Godkjent

5. Budsjett for 2025

Gjennomgått av møteleder.

Vedtak:

Godkjent.

6. Styrets årsberetning

Gjennomgått av møteleder.

7. Valg.

Valgkomiteen la fram på møtet forslag til nytt styre.

Innstilling om gjenvalg av Magne Kampen og Randi Mona Berge og som nytt styremedlem etter Elisabeth Sanne, innstilles det på Erik Lage Brateng.

Vedtak:

Følgende styre ble valgt:

Styreleder	Magne Kampen	Til 2027
Styremedlem	Randi Mona Berge	Til 2027
Styremedlem	Erik Lage Brateng	Til 2026

Elisabet Sanne som fratrer styret fordi hun skal flytte, ble avtaket for sitt arbeid både i styret og med det hun har gjort ellers i sameiet.

Revisor: Gjenvalg på revisor: Terje Buseth

Gjenvalg av valgkomite:
Tore Skrautvol og Jan Slette

8. Innkomne saker.

Fra styret: Endring av vedtekter pkt 2, første avsnitt:

Dagens tekst er følgende:

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten, med full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsetting.

Ved bortleie skal styret informeres om leierens navn, leietid og tlf.nr. (og evt. mailadresse).

Den foreslåtte endring gjelder siste setning, og som foreslås endre til:

Ved fremleie skal styret godkjenne fremleien og informeres om leierens navn, leietid, tlf nr og mailadresse. Fremleien skal ha en varighet på minimum 12 måneder.

Det kom klareinnspill om at forslaget til vedtektsendringene er i strid med juridiske og praktiske forhold.

Vedtak:

Saken om vedtektsendring utsettes til neste årsmøte. I mellomtiden utredes saken juridisk og praktisk.

Nytt forslag sendes alle sameierne på høring i løpet av januar 2026.

Nytt endelig forslag kan deretter fremsetes av styret for behandling på årsmøtet 2026.

9. Eventuelt

Ingen saker

Årsmøtet avsluttet kl 19.00

Elisabeth Sanne
Sign

Randi Hamre Berge
Sign

Sameiet Fagernes Park

Resultatregnskap 2024

Driftsinntekter	2024	2023	
Innbetaling fellesutgifter	708 178	679 752	Etter sameiebrøk
Innbet vedr park.plasser	41 600	41 600	kr 150 pr plass/mnd
Innbet vedr TV/Bredbånd	118 800	118 800	kr 6.600 pr seksjon/år
Innbet vedr filter	21 600	21 600	kr 100 pr seksjon/mnd
Totalt innbet fellesutgifter	890 178	861 752	
Innbet vedr el-bil	18 806	12 526	
Utleie gjesterom	16 150	13 650	
Andre leieinntekter	2 400	2 400	
Bet ifb forskringsak	342 180		
Sum driftsinntekter	1 269 714	890 328	
Driftskostnader			
Vaktmester	14 650	22 139	
Renhold	48 138	49 944	
Brøyting/grusing	12 719	10 094	
Energikostnader	171 308	192 675	
Energikostn vedr el-bil	31 969	24 351	
Serviceavtale filter/ventilasjon	48 818	50 693	
Serviceavtale heis/Serviceitlf, port,			
Certego	48 042	90 507	
Serviceavtale rørlegger	42 502	27 801	
Serviceavtale EI	13 219	83 316	
El-bil sikringsskap	0	0	
Brannalarm, telefoni/UniWeb	30 282	17 722	
Driftsmaterialer og anskaffelser	13 650	7 279	
El-kontroll	0	0	
Forsikringspremier	50 475	49 512	
Honorar forretningsførsel	56 610	54 425	
Tripletex, regnskapssystem	1 345	0	
Utgiftsdekning styremedlemmer	0	0	
Renovasjon /off utgifter	14 730	11 568	
Blanketter, kontorrekvisita, porto etc	3 795	3 295	
Eidsiva, digital TV og internet	126 900	118 880	
Møtekostnader	7 885	8 025	
Bankgebyr	408	778	
Gaver Oppmerksomheter	834	539	
Arbeid vedr forsikringssak	332 228		
Diverse	2 979	3 007	
Sum driftskostnader	1 073 486	826 550	
Driftsresultat	196 228	63 778	
Resultat før finansposter			
Finansinntekter			
Finansinntekter	0	0	
Resultat av finansposter	0	0	
Årsresultat	196 228	63 778	

Sameiet Fagernes Park

Balanse 2024

Eiendeler	2024	2023
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer	1 200	1 200
Bankinnskudd driftskonto	340 236	197 332
Sum omløpsmidler	341 436	198 532
Sum eiendeler	341 436	198 532

Gjeld og egenkapital

Egenkapital		
Annen egenkapital	135 277	71 499
Årets resultat	196 228	63 778
Sum egenkapital	331 505	135 277

Kortsiktig gjeld		
Forskudd husleie	9 931	7 952
Korts gjeld vedr filter	0	15 098
Korts gjelde - Assa Abloy	0	40 205
Sum kortsiktig gjeld	9 931	63 255

Sum gjeld og egenkapital	341 436	198 532
---------------------------------	----------------	----------------

Fagernes, den

I styret for Sameiet Fagernes Park

Magne Kampen
Styrets leder
sign

Elisabeth Sanne
Styremedlem
sign

Randi Mona Berge
Styremedlem
sign

BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK - Budsjett 2025			
	Budsjett 2024	Res 31.12.24	Budsjett 2025
Innbetalinger			
Fellesutg etter sameiebrøk	697 000	708 178	713 680
Parkerings plasser	41 600	41 600	41 600
TV/Bredbånd	118 800	118 800	129 600
Filter	21 600	21 600	21 600
Sum innbet fellesutgifter	879 000	890 178	906 480
Utleie gjesterom	15 000	16 150	17 000
Andre leieinnt	2 400	2 400	2 400
Innbet vedr el-bil	14 000	18 806	14 000
Bet ifm forsikringssak		342 180	0
Sum innbetalinger	910 400	1 269 714	939 880
Vaktmester,	25 000	14 650	20 000
Renhold	50 000	48 138	50 000
Brøyting/strøing	10 000	12 719	14 000
Energi	230 000	171 308	200 000
Energikostn vedr el-bil	20 000	31 969	33 000
Serviceavtale filteranlegg	30 000	48 818	50 000
Serviceavtale heis/serviceitlf,Certego etc	60 000	48 042	70 000
Serviceavale rørlegger	50 000	42 502	50 000
Serviceavtale EI	50 000	13 219	50 000
El-bil sikringsskap	20 000	0	0
Brannalarm, telefoni/UniWeb	20 000	30 282	30 000
Driftsmaterialer/anskaffelser	30 000	13 650	30 000
Vedlikehold	10 000	0	0
Ei kontroll	18 000	0	18 000
Forsikring	50 000	50 475	52 000
Forretningsfører honorar	54 000	56 610	59 000
Tripletex regnskapssystem		1 345	1 500
Utgiftsdekning styremedlemmer	10 000	0	0
Renovasjon/Off. utgifter	12 000	14 730	14 000
Blanketter, kontorrekv, porto	3 000	3 795	3 000
Kostnad Eidsiva avtale	120 000	126 900	129 600
Møtekostnader	8 000	7 885	8 000
Bankkostnader	900	408	800
Diverse kostnader	10 000	2 979	10 000
Arbeid vedr forsikringssak		332 228	

Gaver/oppmerksomheter	1 000	834	1 000
Sum kostnader	891 900	1 073 486	893 900
Resultat	18 500	196 228	45 980
Bankinnskudd	92 210	300 000	340 000

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK

Vedtatt på stiftelsesmøte den 1.12.2011
Med endring på årsmøtet 26.04.2012
Med endring på årsmøtet 17.04.2018
Med endring vedtatt på årsmøtet 11.06.2020

1. Formål

Sameiets navn er Boligsameiet Fagernes Park og består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen Gnr. 25 Bnr. 283 Nord-Aurdal ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

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

Ved fremleie skal styret godkjenne fremleien og informeres om leierens navn, leietid, tlf nr og mailadresse. Fremleien skal ha en varighet på minimum 12 måneder.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog skal estimerte kostnader i plan 1 fordeles pr. garasje plass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eierseksjonslovens § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

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

Sameiebrøken er basert på leilighetens seksjoneringsbrøk.

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

3. Årsmøtes myndighet.

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Hver seksjon (kalt seksjonseier) har 1 stemme. Bygget har 18 seksjonseiere. Seksjonseierne kan møte ved fullmektig.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, valg av styreleder, styremedlemmer, reglement for bruk av gjesterommene samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.

Innkalling til ordinært årsmøte og evt. andre sameiermøter skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

Saker som må vedtas med minst 2/3 flertall er:

Omdisponering av gjesterommene og fellesareal, samt bygningsendringer utover nødvendig oppussing/vedlikehold, vedtektsendring (jf. eierseksjonslovens § 27 annet ledd), kjøp, salg, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

Andre saker vedtas med alminnelig flertall.

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg skriftlig enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- f) Endring i fordeling av felleskostnader
- g) Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
- h) Begrensninger i bruken av næringsseksjoner

Flertallskravene overfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 49.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. I tillegg velges det inntil 3 seksjonseiere til å utgjøre valgkomite

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

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

Styret kan gi prokura.

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

Styret foreslår system/priser for utleie av gjesterommene, som årlig vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

5. Fellesareal

Fellesarealet består av 2 gjesterom (2. og 3. plan), 2 verandaer (3. og 4. plan), trappeløpere, korridorer, heisrom, tekniske rom, søppelrom, garasjeanlegg i byggets kjellerplan med unntak av 26 stk. p-plasser og 18 stk. boder som er tilleggsareal til den enkelte seksjon, samt utearealet.

6. Vedlikehold

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte seksjonseier skal holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner på ovennevnte, unntatt skiftning av sluk.
- 2) Seksjonseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles hovedledning.
- 3) Seksjonseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra til styret.
- 4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 5) Oppdager seksjonseieren skade på eiendommen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra til styret.
- 6) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i leiligheten, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.
- 7) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiets vedlikeholdsplikt

- 1) Sameiet skal holde bygningen og utearealet i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom eiendommen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av ruter, og ytterdør til leiligheten og reparasjon eller utskiftning av tak, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner inkl. varmeanlegget.
Hvis seksjonseieren selv er ansvarlig for eller årsak til knuste ruter i egen leilighet, går dette på sameiets egen glassforsikring, mens egenandelen dekkes av seksjonseieren.
- 4) Seksjonseieren skal gi adgang til leiligheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av leiligheten.
- 5) Sameiet har all vedlikeholdsplikt i gjesterommene. Brukerne av disse har selv plikt til vanlig renhold etter seg.

Forandring av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende sin seksjon, som oppsetting av radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

8. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av seksjoneringsbrøken.

På grunnlag av godkjent årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet iht. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, 2G, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er vedtatt på stiftelsesmøte med de endringer som seksjonseierne til enhver tid bestemmer på årsmøtene med alminnelig flertall.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 9.

9. Mislighold

Dersom seksjonseier til tross for gjentatte skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristen utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

oooOooo

Husordensregler for

Sameiet Fagernes Park

Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. desember 2011.

1. INNLEDNING

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.
- 1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Se punkt. 16.2.

2. FELLESAREALER

- 2.1 Alle inngangsdører, garasjeport, samt dør til søppelrom skal til enhver tid være låst.
- 2.2 Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette omfatter trappeløpere, heiser, samt bod- og kjellerarealene, inkludert garasjen. Det er kun tillatt å stumpe sigaretter i oppsatte askebegre ute og på felles terrasser i 3. og 4. etg.
- 2.3 Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealene.
- 2.4 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og søl med kjemikalier er ikke tillatt på fellesarealene.
- 2.5 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt årsmøtebehandling. Mindre tilleggsarbeider og endringer avgjøres av styret.
- 2.6 Sameiets beboere disponerer 2 terrasser i 3. og 4. etg. Disse er deler av sameiets fellesarealer, og er til disposisjon for alle som bor i sameiet. Terrassene skal ikke pyntes/utstyres slik at de ser private ut, uten samtykke fra styret.
- 2.7 Styret har adgang til å innkalle til dugnad med 2 ukers varsel. Hensikten vil være å vedlikeholde og oppgradere fellesarealene, i tillegg til den sosiale og trivselsmessige faktoren. Styret henstiller til den enkelte beboer å slutt opp om dugnadene, hvis man helsemessig er i stand til det.

3. BALKONGER OG GANGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til vesentlig ulempe for naboene, eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av balkongen for å forhindre at vann renner ned.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser og balkonger. Tepper må ikke ristes ut fra balkonger. Tepper skal ristes inne på balkongene eller utenfor bygget.

3.3 Det er tillatt å grille på balkong med gassdrevet eller elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke åpen kullgrill.

3.4 Det er ikke tillatt å gjøre vesentlige endringer på balkongens utseende, herunder brystvern, balkonggjerder og balkongoverbygg. Avskjerming mot sol/vind/innsyn skal være enhetlig og skal skje etter skriftlig søknad til styret.

3.5 Det er ikke tillatt å lagre sykler, barnevogner, møbler og andre større gjenstander i korridor, trappeløpene eller inngangsparti. Dette av hensyn til mulighet for rengjøring, generell fremkommelighet og brannsikkerhet.

3.6 Det er ikke tillatt å lagre sko eller lignende utenfor inngangsdøren til leilighetene.

4. LEILIGHETEN

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i vannklosettet.

4.2 "Plumbo" og lignende midler må ikke brukes i avløp, da de tærer på platen. Ta kontakt med vaktmester ved evt. tette avløp. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.

5. RO OG ORDEN

5.1 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, på lørdager og dager før helligdag/offentlig fridag, kl. 09.00 – 18.00. På søndag og helligdag/offentlig fridag skal arbeid som medfører støy ikke utføres.

5.2 Mellom kl. 23.00 – 07.00 (fredag/lørdag kveld fra kl. 24.00) må beboerne unngå høylydt støy av hensyn til naboenes nattero og helgefroden. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og TV i leiligheten, høylydt tale og musikk på balkongen kan virke forstyrrende på naboene i stort omfang. Bruk av drill og banking bør unngås hverdager etter kl. 20.00 (fredag/lørdag/søndag etter kl. 18.00). Vis hensyn!

5.3 Skal man ha fest, er det god skikk å varsle naboene på forhånd. Vis hensyn til naboene når du spiller musikk eller har fest, respekter reglene om ro i sameiet mellom kl. 22.00 – 08.00.

6. RØYKING

6.1 Det er røykeforbud i bygningen, bortsett fra i egen leilighet og på egen veranda.

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1 Skilting på postkasser og ringetablå ved hovedinngangen skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Styret er behjelpelig med informasjon om bestilling av postkasseskilt og har ansvar for å oppdatere navneoversikten ved hovedinngangen.

7.2 Private oppslag på utvendige eller innvendige fellesarealer er bare tillatt på den oppsatte oppslagstavlen ved postkassene.

8. ANTENNE

8.1 Samtlige leiligheter er tilknyttet sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

8.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9. AVFALLSHÅNDTERING

9.1 Husholdningssøppel som matavfall, restavfall, husholdningsplast kastes i godt lukkede poser/sekker i beholderne for dette i søppelrommet. Vær nøye med å knyte igjen søpleposene for å unngå lukt og tilgrising. Unngå brannfarlig avfall i vanlige søpleposer!

9.2 Papir- og pappavfall kastes i beholderne for papir og papp.

9.3 Alt annet avfall for eksempel glass/metall leveres på miljøstasjoner og mottaksanlegg.

9.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men i beholdere for papir i søppelrommet.

9.5 Beboerne er for øvrig forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for avfallshåndtering.

10. PRIVATE OG FELLES BODER

10.1 Hver leilighet har fått anvist en kjellerbod. Beboeren er selv ansvarlig for å besørge renhold og å holde boden låst.

10.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i kjeller/garasjeanlegg.

11. SYKLER

11.1 Sykler parkeres i sykkelstativ ute og på anvist plass i garasjen.

12. DYREHOLD

12.1 Dyrehold er tillatt så sant dyreholdet ikke er til ulempe for naboene eller sameiet. Søknad skal på forhånd sendes styret, som utarbeider skjema til dette bruk. Hvis dyret skitner til fellesarealene, er det dyreeierens ansvar å gjøre rent.

13. GARASJE OG BILBRUK

13.1 Parkering skal kun skje på egne plasser i garasjen.

13.2 Ved utleie av garasjeplass, må styret gis beskjed om hvem som leier plassen – med navn, tlf.nr., adresse og evt. E-post. Utleier plikter å skaffe leietaker en fjernstyrt åpner til garasjen.

13.3 I vinterhalvåret henstilles garasjebrukerne om i størst mulig grad å fjerne snø fra bilen før innkjøring, dette av hensyn til avrenning og bodene som befinner seg i det åpne garasjeanlegget.

14. TRYGGHET

14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsporten aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller garasjeporten.

15. MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så snart som mulig.

16. ENDRINGER

16.1 Sameiemøtet kan endre husordensreglene gjennom alminnelig flertall.

17. GJESTEROMMENE

17.1 Det utarbeides eget reglement for bruken av gjesterommene, som er en del av husordensreglene. Reglementet skal årlig opp til behandling på årsmøtet. Endringer skjer ved alminnelig flertall.

18. SANKSJONER

18.1 Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som påføres sameiets eller andre beboeres eiendeler, enten det gjøres av beboeren eller dennes besøkende.

18.2 Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til at styret gir pålegg om salg iht Eierseksjonslovens § 26 eller krever fravikelse iht Eierseksjonslovens § 27.

18.3 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som beboeren ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den aktuelle beboer. Utgifter som styret eller vaktmester påføres i forbindelse med husbråk eller overtredelse av øvrige husordensregler, kan belastes den aktuelle beboer. Dette kan eksempelvis være utgifter til utrykning, megling, telefoner og lignende.

----- 000 -----

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: mandag 20. oktober 2025 12:48
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Jernbanevegen 18

Hei,

Siste tilsyn var 21.11.2012, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 4591 kWh

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.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: fredag 17. oktober 2025 09.52
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Jernbanevegen 18

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250151

Vår saksbehandler:
Tove Berg

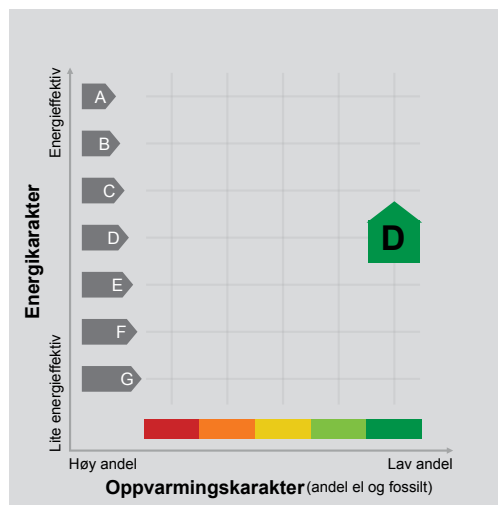
Telefon:
906 05 487

Vår dato:
07.10.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Jernbanevegen 18
Postnummer	2900
Sted	FAGERNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300252328
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-180707
Dato	16.10.2025



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.



Skatteetaten

Dato
07.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 25 Bnr 283 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Jernbanevegen 18, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 634 727
Som sekundærbolig:	kr 2 538 909

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 283, Seksjonsnummer 10 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

22.11.2025 kl. 00.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

22.11.2025 kl. 00.36

Adresse(r) :

Gateadresse: **Jernbanevegen 18**

Gatenr: **1001**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1430800-1/200 21.11.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:39

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

ANDERSEN ERLING ARNE

FØDT: 06.11.1959 IDEELL: 1/6

ANDERSEN KJELL IVAR

FØDT: 20.06.1954 IDEELL: 1/6

DUVRUD HEIDI

FØDT: 21.12.1963 IDEELL: 1/6

DUVRUD OLAUG

FØDT: 05.11.1958 IDEELL: 1/6

DUVRUD ROAR

FØDT: 07.03.1962 IDEELL: 1/6

HAUGEN ASTRID

FØDT: 13.06.1953 IDEELL: 1/6

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1430801-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2015/47903-1/200 19.01.2015 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 64

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.11.2025 00:39 - Sist oppdatert 22.11.2025 00:36

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 65
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/47903-2/200 19.01.2015 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 65
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/47903-3/200 19.01.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 65
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/348480-1/200 22.01.2018 **JORDSKIFTE**
21:00
Sak 16-131133RFA-JFAG FAGERNES STADION
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1430801-1/200 21.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
14:39
Beløp: NOK 4 200 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1430801-2/200 21.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
14:39
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2011/902061-1/200 02.11.2011 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 801/17215

2012/490886-1/200 20.06.2012 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 774/16756

2020/1624999-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 25 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 10

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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601158376

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984259549	LUNDMO AS		Postboks 418, 2051 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0542	25	283

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0542	25	283	0	1	1038 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	2	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	3	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	4	1375 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	5	531 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	6	1115 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	7	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	8	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	9	1031 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	10	801 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	11	1115 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	12	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	13	738 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	14	1376 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei

21.10.2011 12.34



Doknr: 902061 Tinglyst: 02.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0542	25	283	0	15	667 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	16	1184 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	17	1068 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei
0542	25	283	0	18	1486 / 17215	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

MATRIKKELFØRT

21 OKT 2011

NORD-AURDAL KOMMUNE

Lisbeth Berg

 Nord-Aurdal kommune

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0542	Nord-Aurdal	25	283		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
984252549	LUNDHO AS		

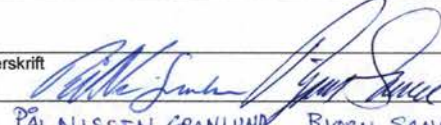
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 8)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 8)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 8)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 8)
1	B	1038	β	11	B	1115	β	21				31			
2	B	738	β	12	B	738	β	22				32			
3	B	738	β	13	B	738	β	23				33			
4	B	1375	β	14	B	1376	β	24				34			
5	B	531	β	15	B	667	β	25				35			
6	B	1115	β	16	B	1184	β	26				36			
7	B	738	β	17	B	1068	β	27				37			
8	B	738	β	18	B	1486	β	28				38			
9	B	1031	β	19				29				39			
10	B	801	β	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				17215				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst⁷⁾

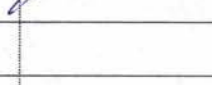
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Dato 18.11	Utsteders underskrift 
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10	PÅL NISSEN GRANLUND BJØRN SANNE ef. ef.

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

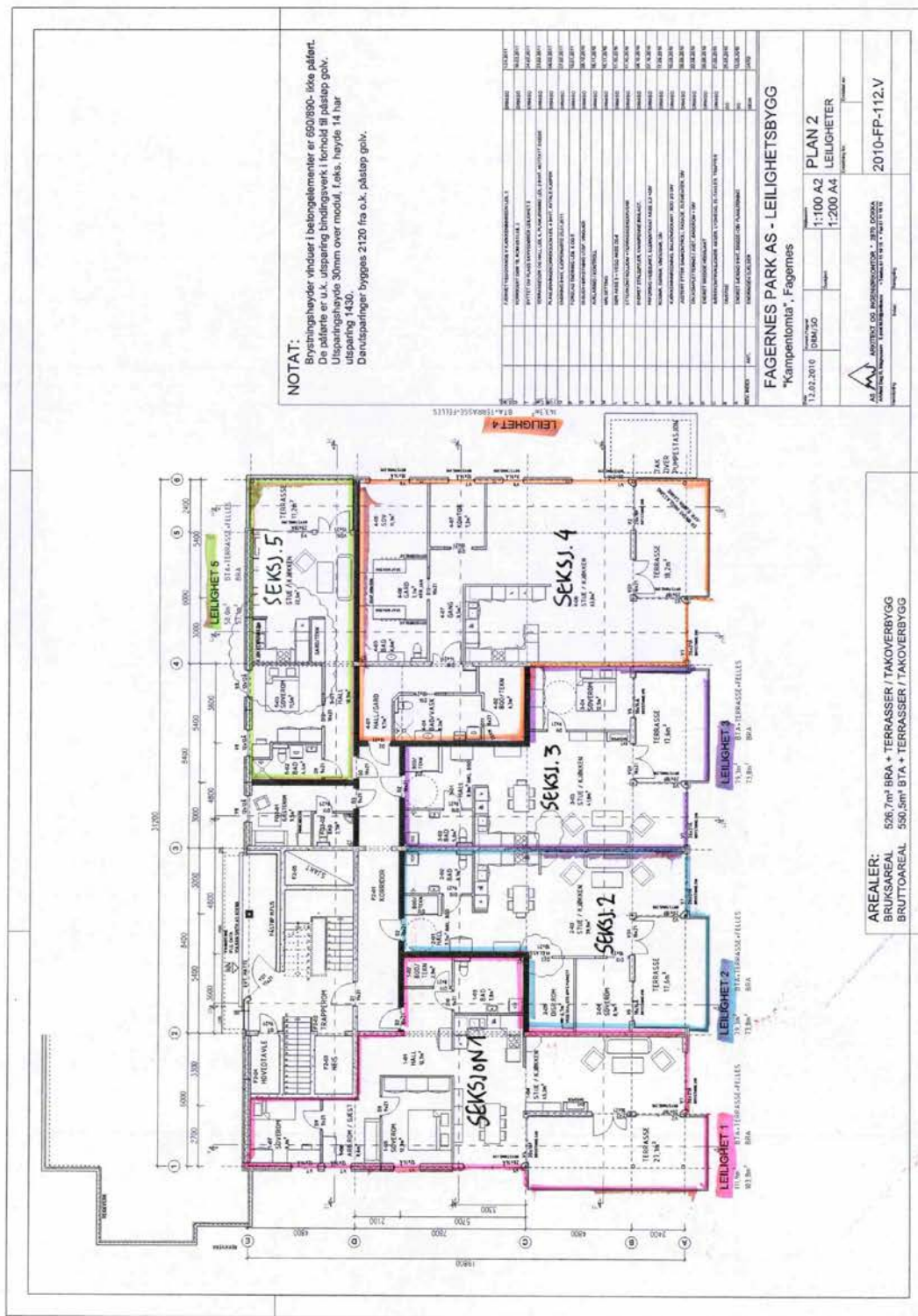
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken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

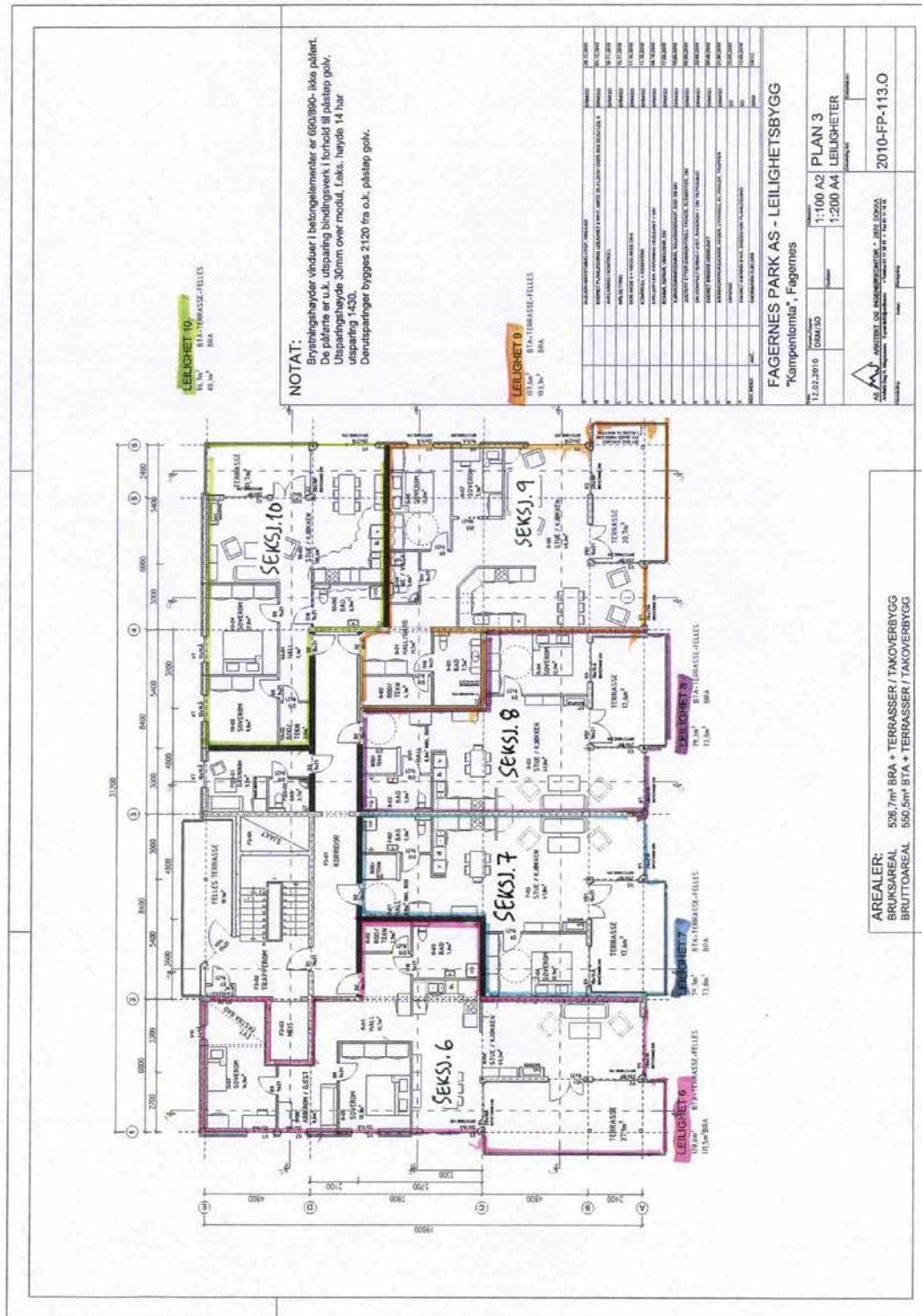
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{b)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
Fagernes 18/8-11		Bj Nissen Grønlund	
		Bj Nissen Grønlund	

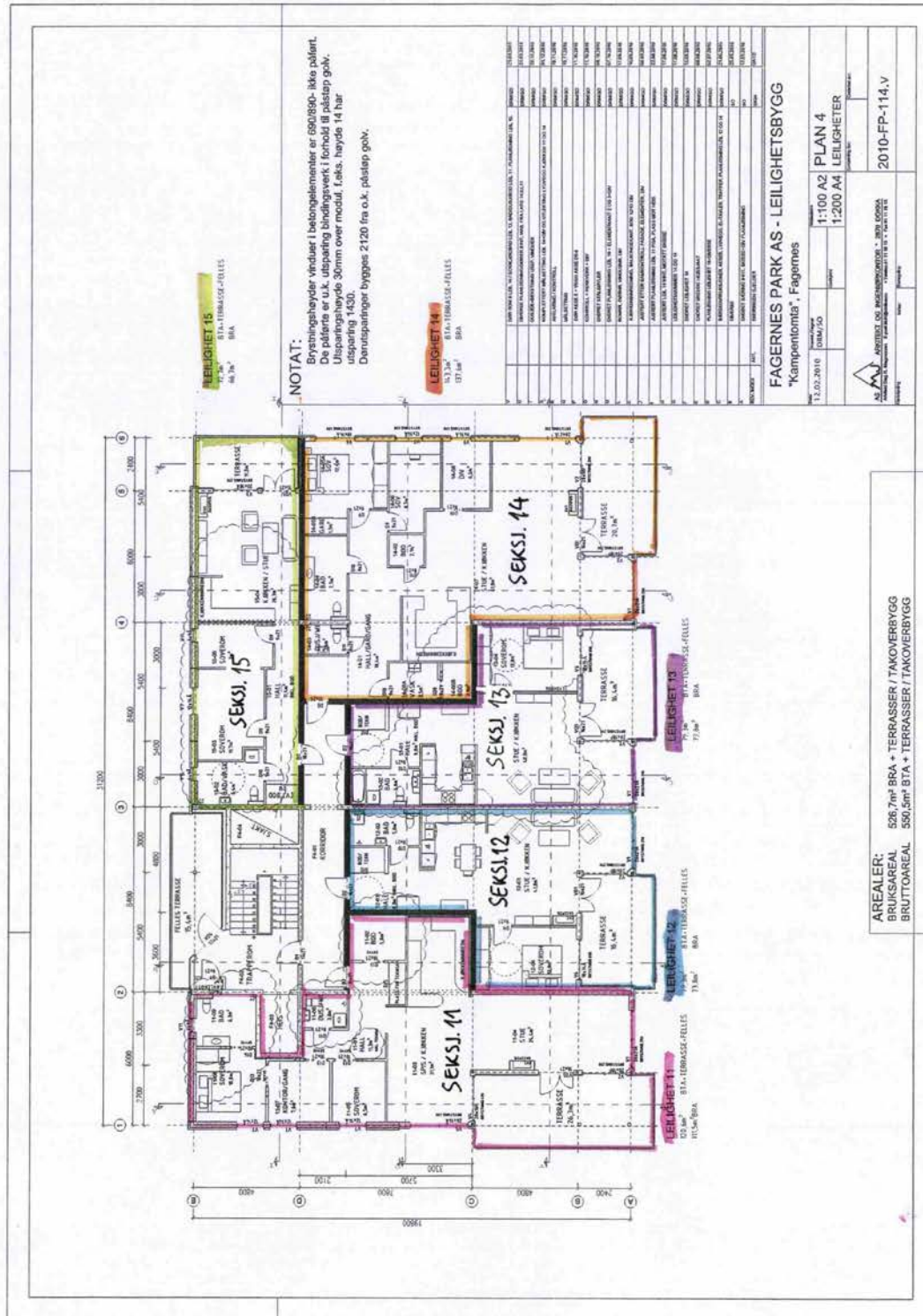
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
25	283			NORD-AURDAL
Dato	Underskrift		Stempel	
24.11.2011	Lisbeth Berg		 Nord-Aurdal kommune	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

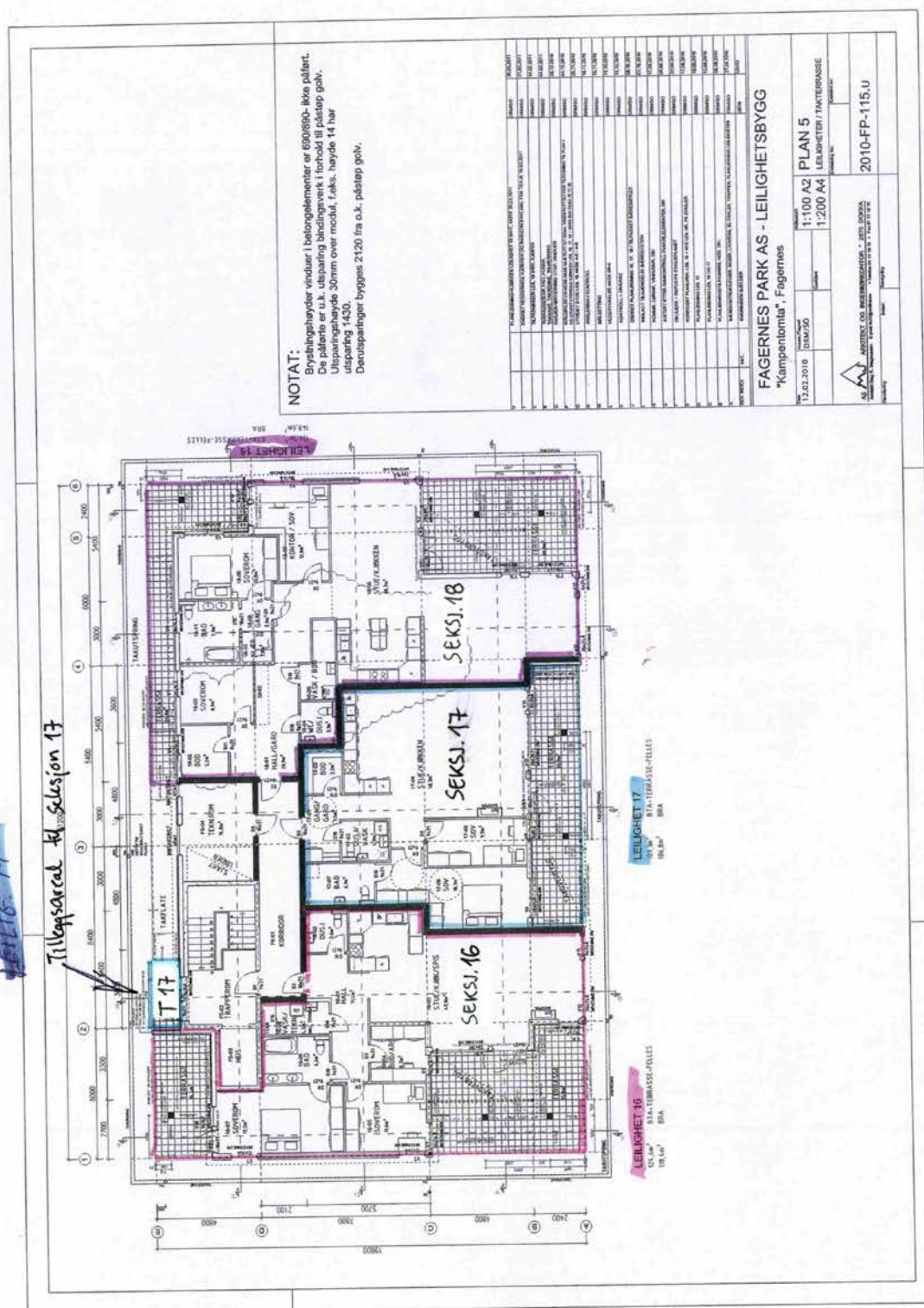
Dato 18/8-11	Utsteders underskrift  PÅL NISSEN GRANLUND
-----------------	--

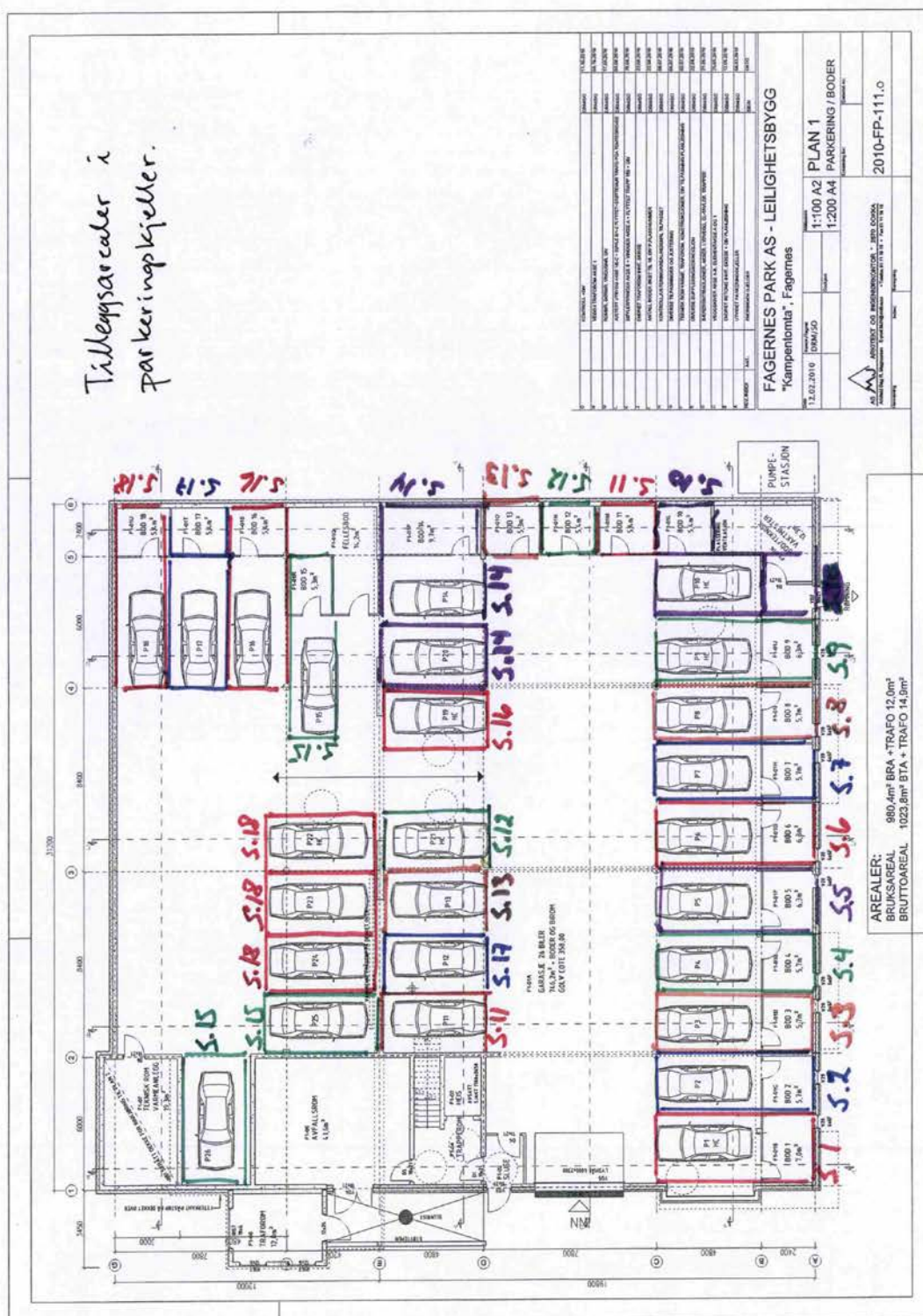
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10 Side 3 av 3
 BJØRN SANNE

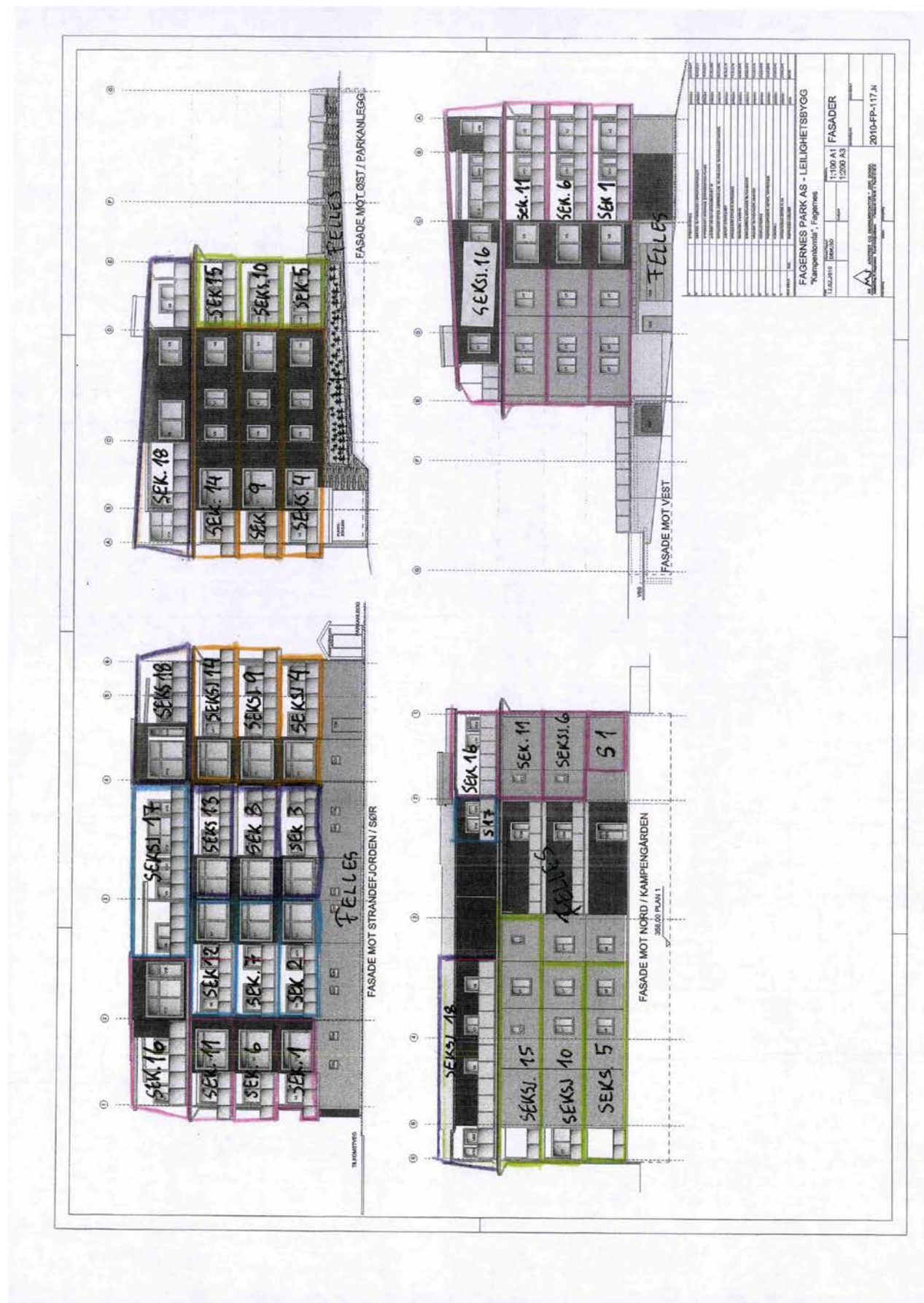






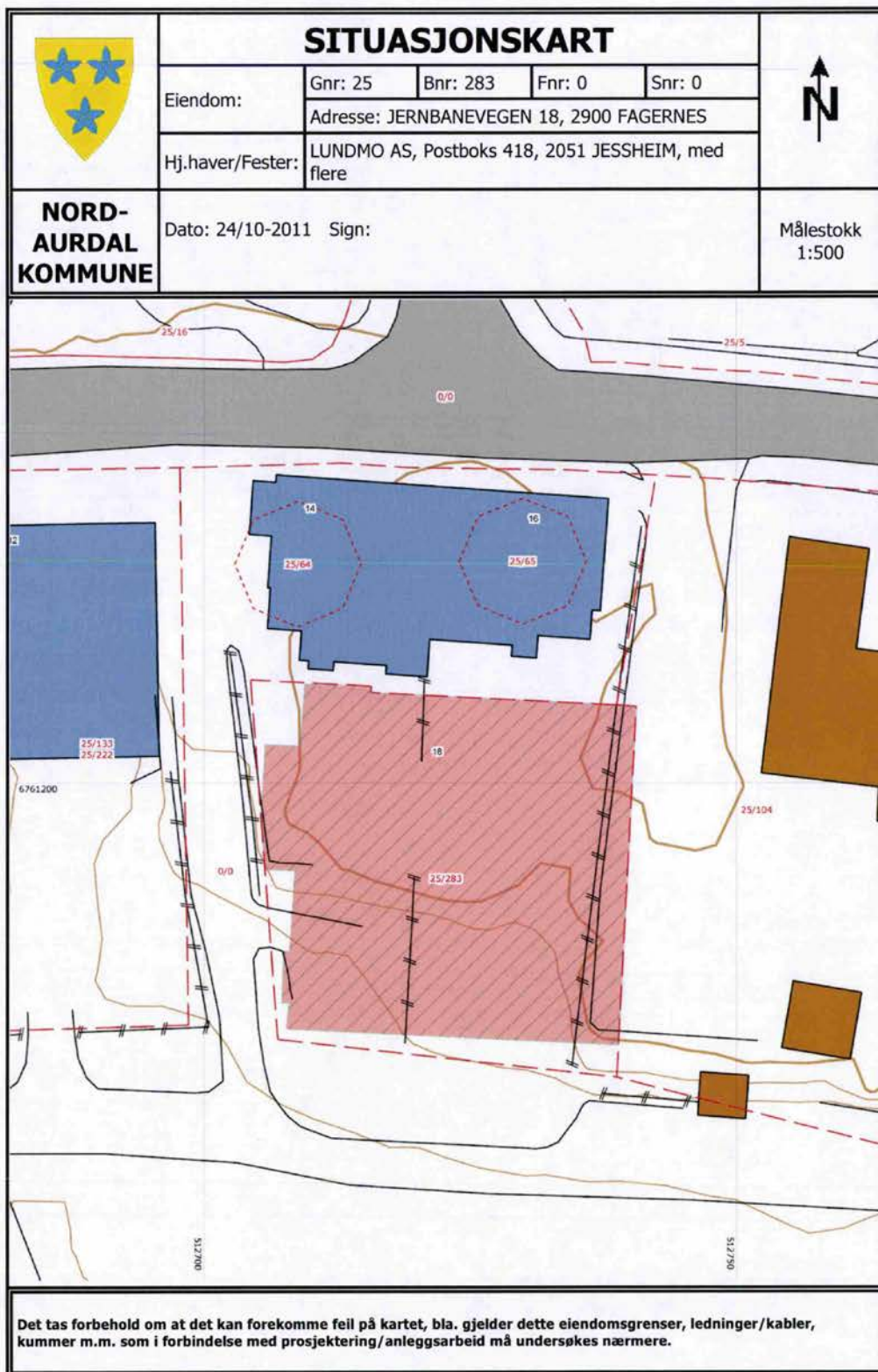






Utskrift

Page 1 of 1



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601271581
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030456	SANNE ELISABETH CLASON ✓	H0403	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
210231	DUVRUD HALDOR ✓	H0201	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
300948	DIESERUD LILIAN CRAWFURD ✓	H0103	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
980252507	BUSET TERJE TRANSPORT AS ✓		Hognertun, 2910 AURDAL
150232	TRØEN KNUT T ✓	H0304	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
997690168	ERBEL AS ✓		Gartivegen 34, 2900 FAGERNES
260343	BERGHEIM NILS ODDVAR ✓	H0202	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
101144	BANG GRETE KARIN ✓	H0305	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
170556	BERGE TOR MAGISTAD ✓	H0302	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
984199104	HEIME AS ✓		c/o Elisabeth Kampen, Jernbanevegen 18, 2900 FAGERNES
071138	SLETTE JAN ✓		POSTBOKS 12, 2920 LEIRA I VALDRES
201044	SÆTRE KJELLAUG ✓	H0105	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
888952772	HALSTAR AS ✓		Håvelsrudvegen 4, 2900 FAGERNES
050443	BANG MIKJEL ✓	H0305	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
121030	SKRAUTVOL INGEBJØRG ✓	H0104	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
070841	STENBERG GRETHE-LISE ✓	H0304	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
010235	FOSSE ARNE JUEL ✓	H0303	LEIL NR 6, JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
070743	FOSSE JENNY RUDI ✓	H0303	LEIL NR 6, JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
120932	AABJØRSBRÅTEN ASTRID ✓	H0101	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
030245	BERGHEIM TORA HIPPE ✓	H0202	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
070344	ØSTENGEN ELI ANNE ✓		SKATRUDVEGEN 69, 2940 HEGGENES
200956	BERGE RANDI MONA ✓	H0302	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES
130744	LAUVHAUG MARIT ✓	H0204	JERNBANEVEGEN 18, 2900 FAGERNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
-----	-----	-----

04.06.2012 13.41

Side 1 av 2



Doknr: 490886 Tinglyst: 20.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr
0542	25	283

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

MATRIKKELFØRT

4 JUN 2012

NORD-AURDAL KOMMUNE

Isabel Bør



Nord-Aurdal kommune

04.06.2012 13:41

Side 2 av 2

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til: Steinar Fossbråten Bregnevegen 9 2609 Lillehammer	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering
--	--

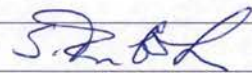
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0542	Nord-Aurdal	25	283		1-18

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
	Se vedlegg		

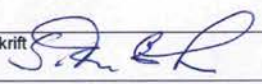
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	1010		11	B	1088		21			
2	B	702		12	B	703		22			
3	B	702		13	B	703		23			
4	B	1345		14	B	1345		24			
5	B	510		15	B	649		25			
6	B	1089		16	B	1156		26			
7	B	703		17	B	1027		27			
8	B	703		18	B	1549		28			
9	B	998		19				29			
10	B	774		20				30			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				16756				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Reseksjonering begjæres som følge av at arealet for alle seksjoner er endret i samsvar med ny standard (NS3940), slik at den enkelte seksjon får riktig eierbrøk. Ingen fysiske endringer gjøres.

Dato 2/5-12	Utsteders underskrift 
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10	

5. Egenerklæring			
Undertegnede erklærer at			
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,	
		eller	
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.	
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	☒	bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,	
		eller	
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	☐	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.	
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,	
		eller	
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,	
		eller	
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)	
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.			
6. Tegninger m.v.			
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.			
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:			
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)			
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)			
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)			
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.		
17/4-2012	Eli A. Østengen	Eli Anne Østengen		
17/4-2012	Randi M. Berge	Randi Mona Berge		
26/4-2012	Lilian C. Dieserud	Lilian Crawford Dieserud		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Kommune
25	283		1-18	NORD-AURDAL
Dato	Underskrift	Stempel		
4/6-2012	Lisbeth Berg	 Nord-Aurdal kommune		
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25 , 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd . Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30 . 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

Dato 2/5-12	Utsteders underskrift 
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10	

**BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV 18 SEKSJONER
VEDR BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK – GNR 25 BNR 283 I
NORD-AURDAL KOMMUNE.**

Som følge av arealet for alle seksjoner er endret i samsvar med ny standard (NS3940) – blir eierbrøken å endre for alle seksjoner.
Ingen fysiske endringer er gjort.

Det begjæres med dette om reseksjonering, slik at de enkelte seksjoner får riktig eierbrøk

Fødselsnr/org.nr	Navn	Seksjonsnr	Underskrift
201044	Kjellaug Sætre	1	Kjellaug Sætre
121030	Ingebjørg Skrautvol	2	Ingebjørg Skrautvol
300948	Lilian Crawford Dieserud	3	Lilian Crawford Dieserud
071138	Jan Slette	4	Se vedlegg
	Astrid Solveig Aabjørnsbråten	5	Astrid Solveig Aabjørnsbråten
120932	Arne Fosse	6	Arne Fosse
010235	Jenny Fosse		Jenny Fosse
070743	Marit Lauvhaug	7	Marit Lauvhaug
130744			
888952772	Halstar AS	8	Arne Hangelid se vedlegg
030245	Tora Hippe Bergheim	9	
260343	Nils Oddvar Bergheim		
210231	Haldor Duvrud	10	Haldor Duvrud
101144	Grete Karin Bang	11	Se vedlegg
050443	Mikjel Bang		
070841	Grethe-Lise Stenberg	12	Knut Trøen
150232	Knut Trøen		Grethe-Lise Stenberg
070344	Eli Østengen	13	Eli A. Østengen
170556	Tor Magistad Berge	14	Randi Berge
200956	Randi Mona Berge		tor Berge
997690168	Erbel AS	15	Se vedlegg
030456	Elisabeth Clason Sanne	16	Se vedlegg
980252507	Terje Buset Transport AS	17	Terje Buset
984199104	Heime AS	18	Elisabeth Alva Sanne



Rett kopi bekreftes

**BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV 18 SEKSJONER
VEDR BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK – GNR 25 BNR 283 I
NORD-AURDAL KOMMUNE.**

Som følge av arealet for alle seksjoner er endret i samsvar med ny standard (NS3940) – blir eierbrøken å endre for alle seksjoner.
Ingen fysiske endringer er gjort.

Det begjæres med dette om reseksjonering, slik at de enkelte seksjoner får riktig eierbrøk

Fødselsnr/org.nr	Navn	Seksjonsnr	Underskrift
201044	Kjellaug Sætre	1	
121030	Ingebjørg Skrautvol	2	
300948	Lilian Crawford Dieserud	3	
071138	Jan Slette	4	
	Astrid Solveig Aabjørsbråten	5	
120932			
010235	Arne Fosse	6	
070743	Jenny Fosse		
130744	Marit Lauvhaug	7	
888952772	Halstar AS	8	
030245	Tora Hippe Bergheim	9	
260343	Nils Oddvar Bergheim		
210231	Haldor Duvrud	10	
101144	Grete Karin Bang	11	<i>Mikjel Bang Grete Bang</i>
050443	Mikjel Bang		
070841	Grethe-Lise Stenberg	12	
150232	Knut Trøen		
070344	Eli Østengen	13	
170556	Tor Magistad Berge	14	
200956	Randi Mona Berge		
997690168	Erbel AS	15	<i>Elisabeth Clason Sanne</i>
030456	Elisabeth Clason Sanne	16	
980252507	Terje Buset Transport AS	17	
984199104	Heime AS	18	



Rett kopi bekreftes



**BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV 18 SEKSJONER
VEDR BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK – GNR 25 BNR 283 I
NORD-AURDAL KOMMUNE.**

Som følge av arealet for alle seksjoner er endret i samsvar med ny standard (NS3940) – blir eierbrøken å endre for alle seksjoner.
Ingen fysiske endringer er gjort.

Det begjæres med dette om reseksjonering, slik at de enkelte seksjoner får riktig eierbrøk

Fødselsnr/org.nr	Navn	Seksjonsnr	Underskrift
201044	Kjellaug Sætre	1	
121030	Ingebjørg Skrautvol	2	
300948	Lilian Crawford Dieserud	3	
071138	Jan Slette	4	
	Astrid Solveig Aabjørnsbråten	5	
120932			
010235	Arne Fosse	6	
070743	Jenny Fosse		
130744	Marit Lauvhaug	7	
888952772	Halstar AS	8	
030245	Tora Hippe	9	
260343	Nils Oddvar Bergheim		
210237	Haldor Duvrud	10	
101144	Grete Karin Bang	11	
050443	Mikjel Bang		
070847	Grethe-Lise Stenberg	12	
150232	Knut Trøen		
070344	Eli Østengen	13	
170556	Tor Magistad Berge	14	
200956	Randi Mona Berge		
997690168	Erbel AS	15	
030456	Elisabeth Clason Sanne	16	
980252507	Terje Buset Transport AS	17	
984199104	Heime AS	18	



Rett kopi bekreftes:



**BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV 18 SEKSJONER
VEDR BOLIGSAMEIET FAGERNES PARK – GNR 25 BNR 283 I
NORD-AURDAL KOMMUNE.**

Som følge av arealet for alle seksjoner er endret i samsvar med ny standard (NS3940) – blir eierbrøken å endre for alle seksjoner.
Ingen fysiske endringer er gjort.

Det begjæres med dette om reseksjonering, slik at de enkelte seksjoner får riktig eierbrøk

Fødselsnr/org.nr	Navn	Seksjonsnr	Underskrift
201044	Kjellaug Sætre	1	
121030	Ingebjørg Skrautvol	2	
300948	Lilian Crawford Dieserud	3	
071138	Jan Slette	4	
120932	Astrid Solveig Aabjørsbråten	5	
010235	Arne Fosse	6	
070743	Jenny Fosse		
130744	Marit Lauvhaug	7	
888952772	Halstar AS	8	
030245	Tora Hippe Bergheim	9	Tora Hippe Bergheim
260343	Nils Oddvar Bergheim		
210231	Haldor Duvrud	10	
101144	Grete Karin Bang	11	
050443	Mikjel Bang		
070841	Grethe-Lise Stenberg	12	
150232	Knut Trøen		
070344	Eli Østengen	13	
170556	Tor Magistad Berge	14	
200956	Randi Mona Berge		
997690168	Erbel AS	15	
030456	Elisabeth Clason Sanne	16	
980252507	Terje Buset Transport AS	17	
984199104	Heime AS	18	



Rett kopi bekreftes

*1 Hjelpeverge for Nils o.
Bergheim.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:997 712 323
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes:

Doknr: 47903 Tinglyst: 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE OM BRUKSRETT**

Avtale mellom Fagernes Park AS og HEIME AS, angående rettigheter og forpliktelser mellom gnr 25, bnr 64 og 65 og gnr 25 bnr 283, i Nord-Aurdal kommune, tinglyst 4. november 2011 erstattes av følgende avtale.

Partene i den nye avtalen er:

HEIME AS, (heretter kalt HAS), org.nr 984 199 104 som eier av gnr 25, bnr 64 og 65

Boligsameiet Fagernes Park, (heretter kalt BFP), org.nr 997 712 323, gnr 25, bnr 283, seksjonsnummer 1-18.

Til denne avtalen følger utomhusplan, «som bygget 09.11.12». Denne ligger til grunn for den nye avtalen. Utomhusplanen er tatt inn som en del av ferdigattesten for gnr 25, bnr 283, bekreftet fra Nord-Aurdal kommune 04.12.12.

1. HAS skal ha rett til uhindret og vederlagsfri adkomst og bruk av støpt gårdsplass til BFP. Leietakerne til HAS kan personlig utøve slik rett som naturlig vil følge av bruk av parkeringsplassene som HAS skal ha rett til.

HAS skal ha rett til 5 oppmerkede parkeringsplasser på støpt gårdsplass. På avtaletidspunktet er det oppmerket og godkjent 7 parkeringsplasser på støpt gårdsplass. Heime AS har 6 godkjente parkeringsplasser utenom støpt gårdsplass. HEIME AS gjør p.t. kun krav på bruk av 5 parkeringsplasser på støpt gårdsplass. Dersom offentlige reguleringer, hendelser eller andre ytre omstendigheter hindrer eller begrenser parkering på de omkringliggende 6 plassene, skal HEIME AS ha rett til inntil 7 parkeringsplasser på støpt gårdsplass.

Med «støpt gårdsplass» menes det utearealet som er forhøyet og som utgjør en del av bygget Fagernes Park.

2. Ansvar for utstyr, renhold, brøyting og vedlikehold av støpt gårdsplass med dets installasjoner påhviler BFP. Kostnader til brøyting og strøing fordeles likt mellom BFP og HAS.

3. Endringer av den støpte gårdsplassen med dets installasjoner (faste og løse) kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra HAS.

4. Utvendige bygningsmessige endringer på BFP krever skriftlig samtykke fra HAS. Vedlikehold og endringer skal skje til minst mulig sjenanse for HAS.

5. HAS og dens leietagere har rett til uhindret adkomst og vederlagsfri bruk av avfallsrom i kjeller til BFP.

6. Denne avtalen skal tinglyses på gnr 25, bnr 283, Boligsameiet Fagernes Park, seksjon 1-18 og på gnr 25, bnr 64 og 65, HEIME AS.

Fagernes, 29.10.2014
Heime AS

Elisabeth Akervold Kampen
Daglig leder

Boligsameiet Fagernes Park

Steinar Fossbråten - styreleder

Lilian Crawford Diesrud

Nabolagsprofil

Jernbanevegen 18 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Fagernes skystasjon 4 min
Totalt 22 ulike linjer 0.3 km

Skoler

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

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

Valdres vidaregåande skule 7 min
547 elever 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Fagernes sentrum 3 min

Fagernes Kjøpesenter 4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

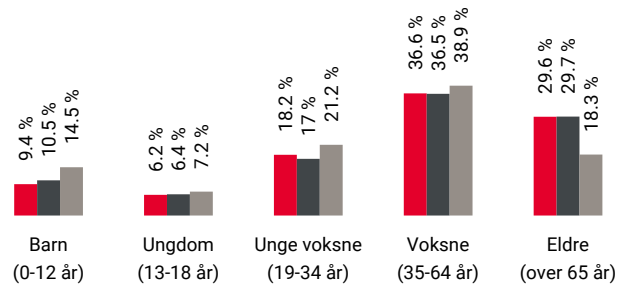
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Leira barnehage (1-5 år) 7 min
30 barn 5.1 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 7 min
27 barn 5.4 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 3 min
PostNord 0.2 km

Eurospar Fagernes 5 min
Post i butikk 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



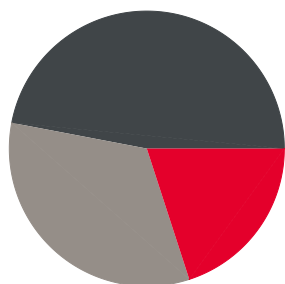
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Fagernesparken sandvolleyball Sandvolleyball	1 min	0 km
	Fagernes stadion Fotball	2 min	0.1 km
	Valdres Treningssenter	3 min	

Boligmasse



20% enebolig
47% blokk
33% annet

Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

3 min



Vitusapotek Valdres

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



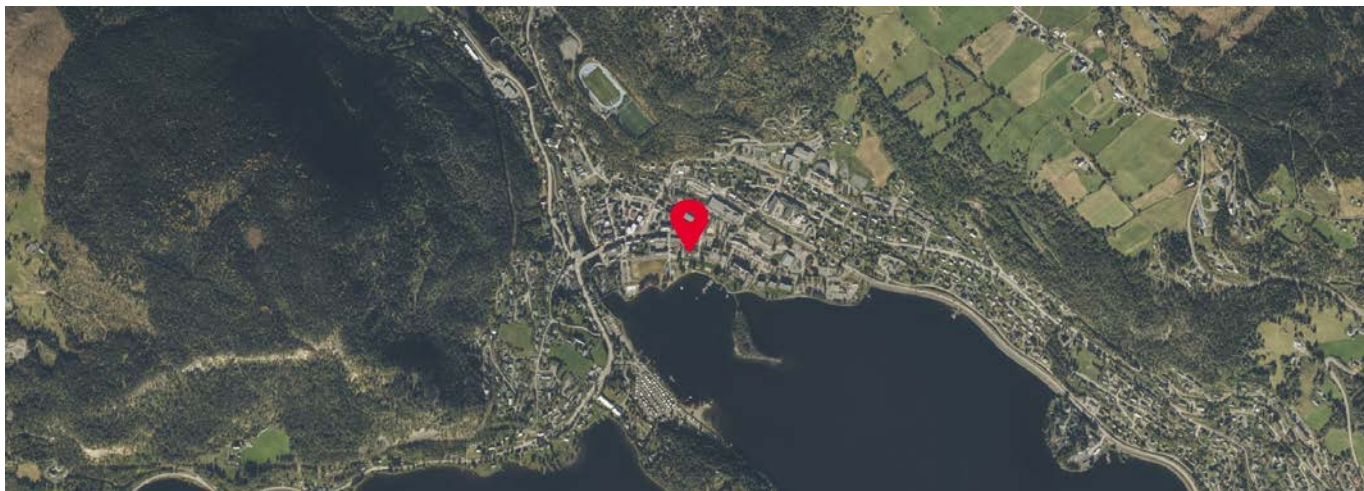
0%

53%

Fagernes sentrum/Husaplassen
 Fagernes
 Norge

Sivilstand

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





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jernbanevegen 18
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre