

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Linn Hamre-Hagen

**Mobil** 997 34 264

**E-post** linn.hamre@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 350 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 60 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 410 140,-
<b>Selger:</b>	Camilla Frøislihagen Dokken
<b>Salgsobjekt:</b>	Landbruk
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1920
<b>BRA-i/BRA Total</b>	126/579 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	303500 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 106, bnr. 22 Gnr. 106, bnr. 27 Gnr. 106, bnr. 33
<b>Oppdragsnr.:</b>	1201250158

# Eldre gårdstun med støl i idylliske omgivelser. Driftsbygning m/ stallbokser. Ridebane.

"Fjølamoen" er en eldre landbrukseiendom som ligger lett tilgjengelig i Åbjør, om lag 5 minutters kjøring fra Leira.

Her er det både jorder og skogteiger som følger med, men våningshuset er fra 1920 og har behov for omfattende oppgradering/vedlikehold. I driftsbygningen er det flere stallbokser og oppussede rom for oppbevaring av utstyr. Ute på det ene jordet er det laget egen ridebane med belysning styrt av fotocelle, så her er det fine muligheter for alle hesteinteresserte.

Eiendommens støl ligger i solrike og idylliske omgivelser på Ølsjøbakkadn. Her er det nydelig utsikt til Ølsjøen, Paradisfjorden og områdene rundt. Stølen har et gammelt sæl med flere koselige rom, bla. stue, kjøkken og to soverom. Innlagt strøm. På stølen er det også eldre sommerfjøs og enkelt uthus.

Velkommen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	84
Tilstandsrapport .....	86
Egenerklæring .....	129
Gårdskart .....	136
Informasjon fra kommunen .....	139
Nabolagsprofil .....	184
Informasjon om avløpsanlegg .....	186
Informasjon om el-anlegg .....	187
Bekreftelse på formuesverdi .....	188
Grunnbok .....	190
Andre vedlegg .....	193
Budskjema .....	204

# Om Åbjørsvegen 155

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 453 kvm

BRA totalt: 579 kvm

### Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Vindfang, kjøkken, stue, bad, to soverom og gang.

### Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 189 kvm Oppgitt areal er grunnflate. Stall måler 77 m<sup>2</sup> bruttoareal og 70 m<sup>2</sup> innvendig bruksareal. Øvrige arealer som kalde lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 189 kvm Oppgitt areal er samme som oppgitt grunnflate.

### Uthus/lager

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Oppgitt areal er Bruttoareal (BTA). Lagerrom.

### Sæl

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Oppgitt areal er totalt bruksareal. BTA = 67 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer hems med gulvflate 22 m<sup>2</sup>.

### Sommerfjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Oppgitt areal er Bruttoareal (BTA). Fjøs.

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Oppgitt areal er Bruttoareal (BTA). Rom for ved og redskaper.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Våningshus:

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

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

Driftsbygning:

Angitt areal.

Bygget måler 9x21 meter = 189 kvm i grunnflate = 378 kvm over to plan. Kjeller er ikke medregnet.

Stall måler 77 kvm bruttoareal og 70 kvm innvendig bruksareal.

Øvrige arealer som kalde lagerrom.

Sæl:

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

---

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport og verditakst.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

303500 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Gårdstunet ligger åpent og solrikt til i hellende terreng med jorder rundt. Stølen ligger solrikt til i hellende terreng på Åbjørstølen i Tisleidalen.

Eiendommen består av fem teiger fordelt på 3 gnr. bnr.

Gnr. 106 bnr. 27: 17.300 m<sup>2</sup> - Hovedbruk

Gnr. 106 bnr. 33: 180.500 m<sup>2</sup> - Støl med dyrket mark

Gnr. 106 bnr. 22: 105 768,5 m<sup>2</sup> - Utmarksteig med fjellbjørk og noe mindre partier skog.

(Teig 1: (Hovedteig): 62.325,80 m<sup>2</sup> - Teig 2: 38.838,90 m<sup>2</sup> - Teig 3: 4.603,80 m<sup>2</sup>)\*

Det totale arealet er fordelt med:

Jord og beite: ca. 40,1 daa

Skog: ca. 179,8 daa

Uproduktig skog og utmark: ca. 77,3 daa

Bebyggd, vann, bre: ca. 6,3 daa

Arealfordeling spesifisert:

Fulldyrket jord: 33,9 daa

Innmarksbeite: 6,2 daa

Skog av høy bonitet: 24,6 daa

Skog av middels bonitet: 12,2 daa

Skog av lav bonitet: 143,0 daa

Uproduktiv skog: 8,2 daa

Myr: 66,6 daa

Åpen jorddekt fastmark: 2,5 daa

Bebyggd, vann, bre: 6,3 daa

Ikke klassifisert: 6,3 daa

Totalt: ca. 303,5 daa

Størstedelen av skogen oppe ved Åbjørstølen er registrert som vernskog.

Verdi av jakt og fiske pr.år kr. 1.500,-. Samlet verdi av jakt og fiske Kr. 37.500,-. Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).

Eiendommen inngår ikke i sameie eller har eierandel i Bløitjernsagen (gnr. 113, bnr. 32). Dette er endelig rettsfastslått ved jordskifterettsdom fra 2015 og tinglyst på eiendommen.

---

Kulturminner:

Eiendommen har ett registrert kulturminner som er automatisk fredet:

KulturminneID: 310301, beliggende ved Fleskhella/Ølsjøbakkan

Kullfremstillingsanlegg

Datering: Yngre jernalder–middelalder

Vernestatus: Automatisk fredet

---

\* Arealene 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 de fleste grenser rosa eller lilla.

### **Beliggenhet**

"Fjølamoen" er en eldre landbrukseiendom som ligger lett tilgjengelig i Åbjør, om lag 5 minutters kjøring fra Leira. Eiendommen ligger i et område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, hvor deler av eiendommen har grense mot elva Åbjøra. Det meste av den dyrkede jorden ligger nær gårdstunet, og på ett av jordene er det laget en oppgruset ridebane. Med "Fjølamoen" følger det støl i idylliske omgivelser oppe på Ølsjøbakkadn i Tisleidalen. Sælet ligger solrikt til øverst på stølsvollen og har nydelig utsikt utover store fjellområder og til bla. Ølsjøen og Paradisfjorden.

Med behagelig kjørevstand til både Aurdal, Leira og Fagernes ligger gården fint til med tanke på både skoler, aktiviteter og arbeidsplasser. Leira er et viktig handelssentrum med kjøpesenter og kjedebutikker, samt barnehage, videregående skole og folkehøyskole. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpne også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

I sentrum av Fagernes, ca. 10 km fra gården, finner en alle fasiliteter som bygdebyen har å tilby. I tillegg til skoler og barnehage er det et koselig sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. VLMS, Valdres lokalmedisinske senter, med legesenter og et bredt utvalg helsetjenester er også sentralt plassert i Fagernes. Det er kort vei opp til Blåbærmyra idrettspark og til fine turområder sommer som vinter. På Fagernes ligger også Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med fine bademuligheter, samt en hyggelig park med sandvolleybane, varierte lekeapparater, pumprac-kbane og paddletennis. På vinterstid anlegges det skøytebane i parken.

Aurdalsfjorden ligger som en perle i dalbunnen og byr på fine muligheter for bading, padling, båtturer, fiske og grilling. Her finner en også Aurdal Fjordcamping & Hytter, en populær campingplass med ulike aktivitetstilbud og arrangementer. I Vestringsbygda ligger en av Norges fineste golfbaner. Denne ligger naturskjønt til helt nede ved fjorden, og består av en 18-hulls golfbane med 9 greener, hvor flere av spillene foregår ute på de vakre øyene i fjorden.

I Aurdal sentrum finner en bl.a. søndagsåpen Kiwi-butikk med bensinstasjon, samt Aurdalsstua som serverer gode måltider. Det er mulig å kjøpe med seg Thaimat fra egen salgsbod, og Bakeriet i Valdres har døgnåpent bakeriutsalg. Dansekompaniet Frikar holder til i den gamle skolebygningen og tilbyr treningssenter, samt spennende aktiviteter for flere aldersgrupper. Opp for sentrum i Aurdal, ca. 15 minutters kjøring fra gården finner man Valdres Alpinsenter i Aurdal, som er et av Valdres' største alpinsentre. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulike vanskelighetsgrader og solforhold slik at sesongen varer lengre. Anlegget har også eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser. I tillegg har anlegget skikro, skishop og skiutleie, det arrangeres kveldskjøring og alpingruppa sørger for et aktivt miljø for barn og unge.

Med " Fjølamoen" følger det som nevnt støl på Ølsjøbakkadn. Stølen ligger åpent og fritt til med sol fra morgen til kveld og vid utsikt til bla. Ølsjøen og Paradisfjorden, samt fjellet Makalaus. Her er turmulighetene mange med et flott løypenett, fiskemuligheter og ikke minst populære stier og stølveier for alle sykkelentusiaster. Fra stølen er det kort avstand til skiløype opp til Gribbe, som er et av mange populære turmål.

I selve Tisleidalen finner en bla. dagligvarebutikk, kirke, campingplasser og hotell. Fra stølen er det kort vei til Joker Fjellbu, som har et godt utvalg av dagligvarer og kvalitetsprodukter fra flere lokale produsenter. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledding, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her. Nær butikken er det også selvbetjent drivstoffpumpe, slik at en ikke må kjøre helt til Gol eller Leira for å få fylt dette.

### **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**

Gårdstun med:  
Våningshus, driftsbygning og uthus/lager.

Støl med:  
Sæl, sommerfjøs og uthus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

### **Type rapport**

Landbrukstakst

### **Byggemåte**

Informasjon under byggemåte er hentet fra verditakst for landbrukseiendom og tilstandsrapport for våningshus, befaringsdato: 19.11.2025.

Landbrukseiendom og består av våningshus, lagerbygg samt driftsbygning hjemme på hovedbøle samt sæl, uthus og sommerfjøs på stølen - hvor det er utarbeidet verditakst over eiendommen totalt.

Eiendommen ligger som en av flere gårder i bygda Åbjør, -Nord-Aurdal kommune, og er registrert med Gnr.106 Bnr.22 på hovedbruket samt tilknyttede eiendommer jfr. opplysninger hentet fra eiendomsregisteret. Samlet 5 stk teiger, fordelt på de respektive arealressurser og bruksnummer.

Tilstand - bebyggelse:

Ved gjennomgang av samtlige bygninger, viser dette at våningshuset ses og vurderes i

svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokkvalitet - alternativt full sanering og bygging av nytt hus ihht dagens tekniske krav.

Lagerbygget hjemme på tunet ses også å være i redusert stand i forhold til bygd og beregnet bruk.

Sommerfjøsset defineres ihht påvist stand og kan ikke benyttes til andre formål enn event. lager/vedskåle.

Sælet er en eldre bygning og vil ut fra dette ha naturlige restaurerings- og renoveringsbehov samt at det er påvist noe påførte forhold mm.

Driftsbygningen hjemme er bygd i 1973, og var ikke i bruk for husdyr før i 2005, da dagens eier bygde om deler av 1.etg til stallbokser. Bygget blir da definert som 'i god brukstand ihht bygd og til alternativ bruk (driftsbygning til lager og oppstalling).

-

## VÅNINGSHUS

Byggeår: 1920. Antatt opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering:

- Taktekke: Det opplyses om at det er lagt nye takplater på halve taket.

- Fiber: Det opplyses om at det er lagt inn fibertilknytning.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokkvalitet. - (Alternativt må huset rives og nytt våningshus prosjekteres/bygges).

Utvendig:

Taktekking: Ytre taktekking med bølgeblikkplater som opprinnelig samt en av taksidene med noe nyere stålplater.

- Kommentar:

Nyere plater er etablert til bærelekter lagt direkte til opprinnelige bølgeblikkplater.

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

Nedløp og beslag: Takrenner i stål utførelse, kroker uten bærende stag.

Stål nedløpsrør.

Veggkonstruksjon: Huset er i opprinnelig del oppført i laftet tømmer, tilbygde deler i tradisjonelt reis-/bindingsverk samt at opprinnelige tømmerkonstruksjoner er lektet ut og inn og tilført kledning og trepaneler.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak bygd opp som en plassbygd takstol/sperrekonstruksjon med kaldoft.

- Kommentar:

Det vises til tidligere påviste råteskader i deler av takkonstruksjonen pga utett tektekke.

Skaden er utbedret med bla ny himling inne på ett av soverommene, isolering og nytt taktekke over opprinnelig.

Vinduer: Doble vinduer med dels småruter i ytre ramme.

Dører: Ytterdør i hovedinngang som spieldør med utv. trepaneler.

Dør til biinngang/vindfang i teak med større glassfelter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Pipe og ildsted: Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Murt gruepeis - nå med vedovn som installert fyringskilde.

- Kommentar:

Pipen ses murt ny over tak - ukjent alder/tidspunkt for tiltak.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Basert på besiktigelser vurderes det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering: Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmursfundamentene antas å være dels noe tørrstabet naturstein, dels noe senere støpte konstruksjoner samt antatt noe deler hvor det er støpt utenpå natursteinsmuren.

---

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

## TG2

### Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik.

Nedløp ledes til terreng med utkast.

Takrenner ses ødelagt - falt av som følge av snøpress/isdannelser jfr. kondensising.

Det mangler takstige på nedre del av taket. Pipe ses som høyere og med behov for feierplattform.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Takrenner bør repareres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp bør ledes bort fra bygningen for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner og redusere risiko for setningsskader.

Ødelagte takrenner som følge av snøpress og isdannelser kan føre til ytterligere skader og bør utbedres snarest.

Takstige og feierplattform må beregnes etablert.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik. Det vises til kommentar under punktet 'Taktekking' vedr. manglende/ redusert lufting.

Konstruksjonen er fra byggeår og ikke lenger bærekraftig jfr. de krav som idag settes til styrke og stivhet/konstruksjonsikkerhet ved en event, ombygging som krever offentlig godkjenning/søknad om tiltak.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes ombygging/forsterking av takkonstruksjonen samt at det må etableres tilstrekkelig luftrespalter etter takraftet.

### Dører

Det er påvist andre avvik. Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dørene anses som en enklere dører med reduserte isolasjonsverdier jfr. oppbyggingsmetode og alder.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes nye dører.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik.: Eldre overflater - slitasje.

Konsekvens/tiltak: Renoveringsbehov.

#### Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik.: Ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak: Eiers ettersynsansvar.

#### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik.: Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak: Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.

Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

#### Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

#### Elektrisk anlegg

For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

#### Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik.: Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak: Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

#### TG3

#### Taktekking

Det er påvist andre avvik.: Inspeksjon inne på kaldloft viser at det ikke er etablert noen form for undertaksløsninger, hvor bølgeblekkplatene lagt direkte til opprinnelig taktro av skrapbord.

Isolasjonen på kaldloftet er lagt ut slik at den er i kontakt med takplatene. Dette medfører varmegjennomgang og kondensdannelse etter takraftet som igjen har ført til oppbygging av kondensinsg etter takkanten og nedbryting av takrenner samt tilbakeslag av vann og kondens inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres undertak for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på takkonstruksjonen.

Isolasjonen bør legges slik at det er tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og takplater, for å unngå varmegjennomgang og kondensdannelse som kan føre til vannskader og redusert funksjon i takkonstruksjonen.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Trekonstruksjonen er lukket, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere tilstanden inne i vegg.

Det er ikke foretatt kontroll med definerings av loddavvik på ytter- og innervegger, da disse følger øvrig tilstand på bygget.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å

redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av fasaden.

Siden trekonstruksjonen er lukket og tilstanden inne i veggen ikke er kjent, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende kontroll med loddavvik kan medføre at eventuelle skjevheter eller setningsskader ikke oppdages.

Tiltaket vil være å strippe huset for utv. kledning, etablere vindsperre (event. tilleggsisolere), lekte ut og tilføre ny kledning.

#### Vinduer

Vinduene har råteskader. Besiktigelsen viste varierende tilstand på vinduene, dels noe råteskadete og med fare for råte i vegger pga manglende vannbrettløsninger.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes nye vinduer (Event. reparasjon av vegg ligger inn under punktet veggkonstruksjon).

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Huset er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak: Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etebalert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol jfr. ovenstående.

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

#### Krypkjeller

Det er påvist andre avvik: Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand.

Krypkjellere defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.

Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom.

Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende

fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen.

Fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskilleren.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skader eller avvik i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere av fagkyndig.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som å forbedre ventilasjon og etablere fuktsperre mot grunnen, for å unngå skader på byggets bærekonstruksjoner.

Etasje - Bad - Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Ukjent etableringsrå for våtrommet, men forutsettes etablert før 1997, og vil da falle inn under tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet/baderommet er etablert med belegg til gulv samt malte plater til vegg.

Sanitære installasjoner med:

- Frittstående dusjkabinett, hvor det antas å være etablert sluk i gulv under kabinett,
- Gulvmontert vannklosett.
- Servantskap med helstøpt servantplate.

Ukjent når baderommet slik det fremstår ble etablert, men ihht metodevalget og materialbruken, defineres rommet som eldre og forbi lengste teoretiske levetid.

- Se videre beskrivelse. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner

ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Boligen er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Pga manglende drenering og markisolering av terreng, ses muren med til dels større avvik - sprekkdannelser/brudd og forskyvninger.

Muren defineres som uarmert og vil derav ikke kunne ha mothold jfr. de setningspåkjenninger den blir utsatt for.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende drenering og markisolering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setningsskader og sprekkdannelser.

Videre bør eksisterende skader på grunnmuren utbedres, og det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å sikre at nødvendige tiltak blir gjennomført.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på grunnmuren, som kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.

- Alternativt må det beregnes fukkl utskifting av muren/ringmursfundamentene/refundamentering.

TGIU

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Andre tomteforhold

- Vann og avløpsledninger, septiktank.

Vann og avløpsledninger utenfor husets vegg liv inn mot septik og vannforsyning er ikke inspisert/lar seg ikke inspisere pga nedgravd, og da ikke mulighet for tilstandsvurdering.

Septiktank og event. infiltrasjon er heller ikke inspisert/tilstandsvurdert.

Privat vannforsyning - ukjent tilstand.

Ukjent alder på både vannforsyningen og avløpsløsningen.

-----

## DRIFTSBYGNING

Byggeår: 1973. Opplyst byggeår.

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Løpende ihht behov.

Driftsbygningen ble bygd i 1973, da som en gjenoppføring etter brann av opprinnelig bygning. Dagens bygning er da oppført som en kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet og gjødselkjeller ført ned i terreng, hvor gjødselkjeller og øvrige fundamenter er fra opprinnelig bygg.

Bygget er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene.

Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking.

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt 2-lags vinduer i fjøsdel

- som er bygd om til stallplasser.

Som fundamentering er gjødselkjeller gravd ned i terreng samt at det delvis benyttet støpte stripemurer, delvis støpte punktfundamenteringer og delvis noe enklere punktfundamenteringer. Dels noe tørrmurte natursteinsmurer.

- Teknisk tilstand:

Bygget ses med endel aldersrelaterte slitasjeforhold, bla da fundamentert delvis til fast grunn, delvis direkte til terreng. Noe senere etablerte understøttelser, bla i forbindelse med kjørebru.

Rom for husdyrhold med ett innvendig bruksareal på ca 70 kvm, er i 2005 reetablert og istandsatt for hester med 3 stk stallbokser, verksted, salrom med innlagt vann og avløp/vaskeromsfunksjoner, teknisk rom samt en midtgang for skodning mm. Rommet er da holdt med støpt gulv med varmekabler, helisolerte vegger og himlinger samt innlagt strøm for lys og tekniske uttak. Vann lagt inn og med uttak i hver boks. 2-lags isolervinduer (PVC-Vinduer for minste vedlikeholdsbehov).

Isolert landbruksdør inn i isolert rom.

Forøvrig med skyvedører til bokser.

Øvrige arealer ses som fra byggeår med noe mindre tiltak i de senere år - i god stand som lager.

- Driftsrelevanse:

Bygget er ikke i bruk som bygd, men ombygd til alternativ bruk og ses godt tilrettelagt til dette formål jfr. stallplasser.

Øvrige arealer blir da pr. dd benyttet som lager, vedskåle mm.

Kjørebriksen er også reetablert og forsterket i 2005, og det opplyses her om at den blir belastet med inntil 7 tonn ihht dagens eiers bruk.

-----

#### UTHUS/LAGER

Byggeår: 1950. Opplyst byggeår.

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Løpende ihht behov.

Frittstående bygg på 24 kvm, bygd ca 1950 og oppført i tradisjonelle, isolerte reis/bindingsverkskonstruksjoner med støpt plate/gulv til terreng.

Fasademessig med platetekket saltak, stående tømmermannspanel, 1+1 lags vinduer samt innadslående dør med glassfelt.

Innvendig med oppforet tilfarergulv med sponplater, malte plater i himlinger samt trepanel til vegg.

Innlagt strøm.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår i noe redusert stand, bla ants/forutsettes det fukt i oppforet tilfarergulv.

Lavere innvendig takhøyde.

- Driftsrelevanse:

Bygget kan ved istandsetting benyttes som varmlager.

-----

#### Støl Ølsjøbakkadn

#### SÆL

Byggeår: 1850. Opplyst byggeår.

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Løpende ihht behov.

Sælet opplyses å være opprinnelig bygd ca 1850, hvor det da ble satt opp ett frittstående sæl i laftet tømmer. Dette er da senere tilbygd samt at tømmervegger er lektet utvendig og innvendig samt kledd med trepaneler.

Bygget er da ført frem til dagens stand over tid.

Fundamenteringen er utført ved at opprinnelige murer er holdt i tørrstabled naturstein,

senere noe støpte fundamenter.

Fasademessig med stående tømmermannspanel, saltak tekket med bølgeblikklater samt smårutede vinduer.

Innvendig med lakkerte tregulv, trepaneler til vegg og himlinger.

Støpt/teglmurt pipe med gruepeis i stue og vedovn som tilknyttet ildsted på kjøkken.

Innlagt strøm.

- Planløsning/areal:

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår som ett naturlig restaureringsobjekt jfr. alder samt endel påpekte forhold med bla setninger som har ført til bla brudd i deler av fundamenter.

Forøvrig skal byggets alder og byggemetode samt metodevalg merkes.

- Driftsrelevanse:

Bygget benyttes av eier som hytte, og har del svært noe på utleie.

Sidebygninger benyttes da som uthus til hytte.

Hems på sæl:

Etter dagens regleverk kan loftsareal i fritidsbolig/sæl med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase.

Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsene ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer.

For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

- Merk rommenes oppbygging med vindu i hver gavl, hvor disse ikke fullt ut tilfredsstillende rømningskravet pr. dd.

#### SOMMERFJØS OG UTHUS

Byggeår: 1850. Opplyst byggeår.

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Løpende ihht behov.

Sommerfjøs:

Oppført i laftet tømmer - antatt bygd ca 1850.

Målt til 36 kvm bruttoareal.

- Tilstand:

Bygget defineres uten verdi takstsammenheng jfr. tilstand.

Uthus:

Enklere uisolert uthus på ca 15 kvm.

- Tilstand:

Redusert = ingen verdi takstsammenheng.

### **Verditakst**

Kr 2 350 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Har vært lekkasje ifra yttertaket før jeg kjøpte huset og har gjort så taket har vært fuktig.

Ikke vifte på bade.

Sprekk i vasken etter at en plastikkvifte som tok fyr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Var lekkasje i fra yttertaket når jeg kjøpte huset, men har lektet ut og lakrispiper mye takplater på den siden som var lekk. Har også tettet taket inne i det ene rommet som man så helt ut til bølgeblekket når jeg kjøpte det.

Men huset bærer preg av vannlekkasje ja.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Valdres blikkenslagerverksted as

Beskrivelse av arbeidet: nytt bølgeblikk rundt pipa av blikkenslager.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ble lektet ut og lagt på nye bølgeblekksplater av to snikkere.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Valdres Blikkenslagerverksted as

Beskrivelse av arbeidet: Satt på blikk rundt pipa

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lektet ut og lagt på nytt tak.

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? - Ja.

Gamle vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? - Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: La gulv og målet i annekset.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? - Ja.

Fuktig jord kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? - Ja. Råte i tak og andre steder det har vært fuktig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? - Ja. Maur

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? - Ja. Fulgte med varmpumpe da jeg kjøpte huset, men den funker ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? - Ja. Var mange brannfarlige punkter da jeg kjøpte plassen.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Trio Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Hadde el kontroll, så Trio Elektro rettet opp i de punktene som var problemet.

Generelt

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? - Ja.

Sprekk i vasken på badet.

Defekt dusjhode i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Gårdstun med:

Våningshus:

Vindfang, kjøkken, stue, bad, to soverom og gang.

Driftsbygning:

Driftsbygning over 2. etasjer. Grunnflate 189 m<sup>2</sup>. Stall måler 77 m<sup>2</sup> bruttoareal og 70 m<sup>2</sup> innvendig bruksareal. Øvrige arealer som kalde lagerrom.

Uthus/lager.

Støl med:

Sæl:

Gang, stue, kjøkken, to soverom og bod.

Hemserom.

Sommerfjøs.

Uthus.

### **Standard**

Med fin beliggenhet i Åbjør og støl i vakre omgivelser på Ølsjøbakkadn, er «Fjølamoen» et fint utgangspunkt for de som ønsker seg god plass i landlige omgivelser. Her er det jorder og skogteiger, hyggelige tun og egen ridebane.

Våningshuset er fra 1920 og er i svært redusert stand, med omfattende behov for oppgradering og vedlikehold dersom man ønsker å sette det i stand. Driftsbygningen er fra 1973, og i 2005 ble det her etablert flere stallbokser samt oppussede rom for oppbevaring av utstyr. Bebyggelsen ligger på et koselig tun med muligheter for flere fine uteplasser. Her kan man gjerne plante bærbusker eller dyrke egne grønnsaker om man ønsker det. Jordene ligger nært gårdstunet, og ute på det ene jordet er det etablert egen ridebane med belysning styrt av fotocelle. Her er det dermed fine muligheter for alle hesteinteresserte. Per i dag driftes gården ved at den dyrkede marka holdes i hevd gjennom salg av gras/rundballer - utleie.

Våningshuset er som nevnt fra 1920 og er i én etasje. Det har en eldre adkomst til vindfang og stue, samt en senere tilbygd gang med adkomst til kjøkken. På kjøkkenet er det innredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert kullfilterventilator. Opplegg for vaskemaskin.

I stua er det åpent og luftig, og i den tidligere gruepeisen er det satt inn en Jøtul vedovn. I rommet er det også en eldre varmpumpe.

På badet er det lyst servantskap med helstøpt servantplate og overskap med speil. Det er frittstående dusjkabinett og toalett. På gulvet er det belegg, mens veggene har malte plater.

I huset er det også to soverom.

En nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i jordkjeller, som har adkomst via kjellerlem i stuegulv.

Ute på tunet ligger som nevnt driftsbygningen med flere stallbokser og oppussede rom for oppbevaring av utstyr. I bygningen er det for øvrig flere større og mindre lagerrom. På tunet er det også et enkelt, lite hus med ett rom. Huset ble oppført ca. 1950, holder enkel standard og har behov for vedlikehold. Det har i senere tid blitt benyttet som uthus/lager.

I idylliske omgivelser oppe på Ølsjøbakkadn i Tisleidalen ligger stølen som følger med eiendommen. Den har et inngjerdet tun øverst på stølsvollen og ligger solrikt til med nydelig utsikt over området. Her er det mulighet for flere fine uteplasser samt god plass til parkering, lek og moro.

Sælet ble oppført i tømmer omkring år 1850, men har senere blitt tilbygd og kledd med

trepanel. En grønnmalt stalldør ønsker velkommen inn i en praktisk gang og videre inn i et fint, gammelt kjøkken. Kjøkkenet har eldre innredning, og en større vedovn sørger for lun og god varme. Nær vinduet er det god plass til spisebord og stoler.

I den koselige stua er det mønet himling med synlige tømmeråser. I det ene hjørnet av stua er det en større, plassmurt gruepeis.

I sælet er det to soverom, begge i god størrelse med fin plass til dobbeltseng eller to frittstående senger. Sælet har innlagt strøm, og på det ene soverommet er det i tillegg en Jøtul vedovn for ekstra oppvarming. I tilknytning til gangen er det en romslig bod med god lagringsplass. På hemsens er det et rom med sjarmerende skråtak. Rommet tilfredsstillende ikke kravene til varig opphold eller soverom.

Ute på tunet er det et laftet sommerfjøs, trolig fra ca. 1850. Sommerfjøset er senere tilbygd og kan benyttes som lager eller vedskåle. Det er også utedo på tunet.

På tunet er det videre et enkelt, uisolert uthus.

Det er også en eldre Løe som står til nedfalls på stølsvollen.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommens bygninger er klargjort for overtakelse og vil ikke ytterligere tømmes eller rengjøres før overtakelse. Eiendommen overtas slik den fremstår på visning.

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

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På gårdstunet.

## Diverse

Nord-Aurdal kommune opplyser at det er registrert, avvik etter tilsyn eller feiing på denne adressen.

Vedlagt ligger både tilsyn - og feierappport. Kopi av rapportene følger vedlagt i salgsoppgaven. Utdrag av disse er listet opp under:  
Neste tilsyn/feiing er 2026.

Feierappport med varsel om pålegg, datert 21.06.2024:

Disse avvikene ble avdekket:

Skorsteinsløp 2172, Midt på huset

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Det mangler trinn i bunnen av takstige

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Skorsteinen er høyere enn 1,2m, det må monteres plattform

Tilsynsrapport med avviks som må rettes datert 11.05.2022:

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget  
Kommentar: Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak. For at feiingen skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget  
Kommentar: Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Avvik 3

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Kommentar: Beskyttelsesplatene i ildstedet ditt er defekt/mangler. Dette medfører at ovns ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Anmerkninger som bør følges opp:

#### Anmerkning 1

Kommentarer:

Slokkeutstyret mangler vedlikehold. Slokkeapparater skal inn til kontroll/service hos godkjent firma hvert tiende år for pulver og hvert femte år for skum. Brannslanger må du selv kontrollere årlig. For å undersøke hvem som kan utføre vedlikehold/ service på slokkeutstyret ditt, kan du gå inn på hjemmesiden til rådet for vedlikehold av brannslukkemateriell: [www.rvb.no](http://www.rvb.no)

---

Eiendommen ligger i område tilknyttet historisk regulering av Flyvatn/ Begnavaassdraget. Det foreligger eldre skjønns- og reguleringsdokumenter knyttet til vassdragsregulering, herunder forhold omkring vannstand, fiske og øvrige rettigheter i området. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med tilgjengelig dokumentasjon.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

---

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Strøm og ved.

### **Informasjon om strømforbruk**

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 24.12.2022 avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 37321 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 350 000

### Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

60 140 (Omkostninger totalt)

77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 429 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 296,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 296,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.529,-. (pr. 2025)

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.371,- + Slamavskiller kr. 542,- pr. m3.

VKR opplyser:

"Her er det registrert en 2 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 18.09.2025. "

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 89.804,-

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1.215.188,-

-

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 106, bruksnummer 22 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 27 i Nord-Aurdal kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 33 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:

3451/106/22:

05.09.1951 - Dokumentnr: 1568 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1960 - Dokumentnr: 623 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegnning

Bestemmelse om engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1960 - Dokumentnr: 2519 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kraftoverføring m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 888 - Skjønn

Regulering av Aurdalsfjorden

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte

Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.12.1886 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:21

11.10.1918 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:75

19.12.1931 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:104

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494527 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:22

08.09.2020 - Dokumentnr: 2988111 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297  
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 901053 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

20.04.1912 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:69

05.05.1947 - Dokumentnr: 650 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:133

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807341 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:27

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1841 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 119274 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:33

3451/106/27:  
05.09.1951 - Dokumentnr: 1568 - Skjønn  
Regulering av Åbjøra  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1960 - Dokumentnr: 623 - Skjønn  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Bestemmelse om engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1960 - Dokumentnr: 2519 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kraftoverføring m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 888 - Skjønn  
Regulering av Aurdalsfjorden  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.12.1886 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:21

11.10.1918 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:75

19.12.1931 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:104

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494527 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:22

08.09.2020 - Dokumentnr: 2988111 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297  
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 901053 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

20.04.1912 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:69

05.05.1947 - Dokumentnr: 650 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:133

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807341 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:27

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1841 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 119274 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:33

3451/106/33:

05.09.1951 - Dokumentnr: 1568 - Skjønn  
Regulering av Åbjøra  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1960 - Dokumentnr: 623 - Skjønn  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påteging

Bestemmelse om engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1960 - Dokumentnr: 2519 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kraftoverføring m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 888 - Skjønn  
Regulering av Aurdalsfjorden  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.09.2020 - Dokumentnr: 3008537 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297

11.12.1886 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:21

11.10.1918 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:75

19.12.1931 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:104

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494527 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:22

08.09.2020 - Dokumentnr: 2988111 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:297  
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 901053 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

20.04.1912 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:69

05.05.1947 - Dokumentnr: 650 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:133

01.01.2020 - Dokumentnr: 1807341 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:27

07.07.2015 - Dokumentnr: 621817 - Jordskifte  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1841 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3451 Gnr:106 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 119274 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:33

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det

er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

-

#### Våningshus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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? Ja

Noe mindre tiltak med å legge nye takplater på ca halve taket i 2021. Noe mindre innv. tiltak med bla reparasjon av himling. Bygget er fibertilknyttet.

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

#### Driftsbygning

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

#### Uthus/lager

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

#### Sæl

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Det finnes ikke byggetegninger av eiendommens bygninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Gårdtunet:

Privat vann og avløp.

Det er etablert egen borebrønn på hovedbølet, hvor denne er etablert på tunet ut for våningshuset og driftsbygningen.

Ukjent avløpssituasjon, men det antas/forutsettes etablert svart- og gråvannsavløp - ukjent alder/ikke videre undersøkt.

Innlagt strøm.

Stølen:

Vann tas med, og må bæres ut og inn.

Innlagt strøm.

Vei:

Privat vei.

Det er tinglyst erklæring om rettighet på eiendommen til fordel for gnr. 106 bnr. 297, tinglyst 11.09.2020. Rettigheten omfatter veirett over eiendommen samt rett til bruk av brønn, i henhold til kart/skisse datert 18.08.2020 vedlagt i prospekt. Rettigheten følger den eiendommen og vil bestå ved eierskifte.

### **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 105 280 m

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 484 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Aktsomhetsområde for flom
- Inngrepsfrie naturområder - 1 km buffersone
- Kulturminne (Se punkt "Tomteforhold")
- Naturtyper - verdsatte: Åbjøra nedre: Bekkekløft og bergvegg, middels verdi.  
Vestheim: Rik boreal lauvskog, noe verdi.
- Modert til lavt aktsomhetsområde for radon
- Delfelt vannkraft: Aurdalsfjorden, kraftverk Bagn og Ølsjøen, kraftverk Åbjøra.
- Verneskog mot fjell.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Etter konsesjonslova § 11 kan kommunen sette vilkår som er nødvendige for å oppfylle lovens formål. Ett slikt vilkår kan være boplikt.

Om det blir stilt krav om boplikt avhenger av kjøpers plan for eiendommen, blant annet vurdering av driftsmessig løsning og bosettingshensyn i området. Kommunen kan i

enkelte tilfeller gi konsesjon uten boplikt dersom eiendommen blir lagt til et aktivt bruk i nærheten, eller hvor bosettingen allerede anses tilstrekkelig ivaretatt. Dersom ervervet vurderes å gi dårlig driftsmessig løsning eller ikke styrker bosetting, kan boplikt bli krevd.

Alle saker som gjelder konsesjon og boplikt behandles politisk i kommunen, basert på de konkrete forhold i den enkelte søknad.

### **Konsesjon**

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 29.900,-, visning per stk. kr. 5.490,-, samt provisjon 2,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979870167  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

### **Salgsoppgavedato**

13.05.2026







**- Gårdstun -**

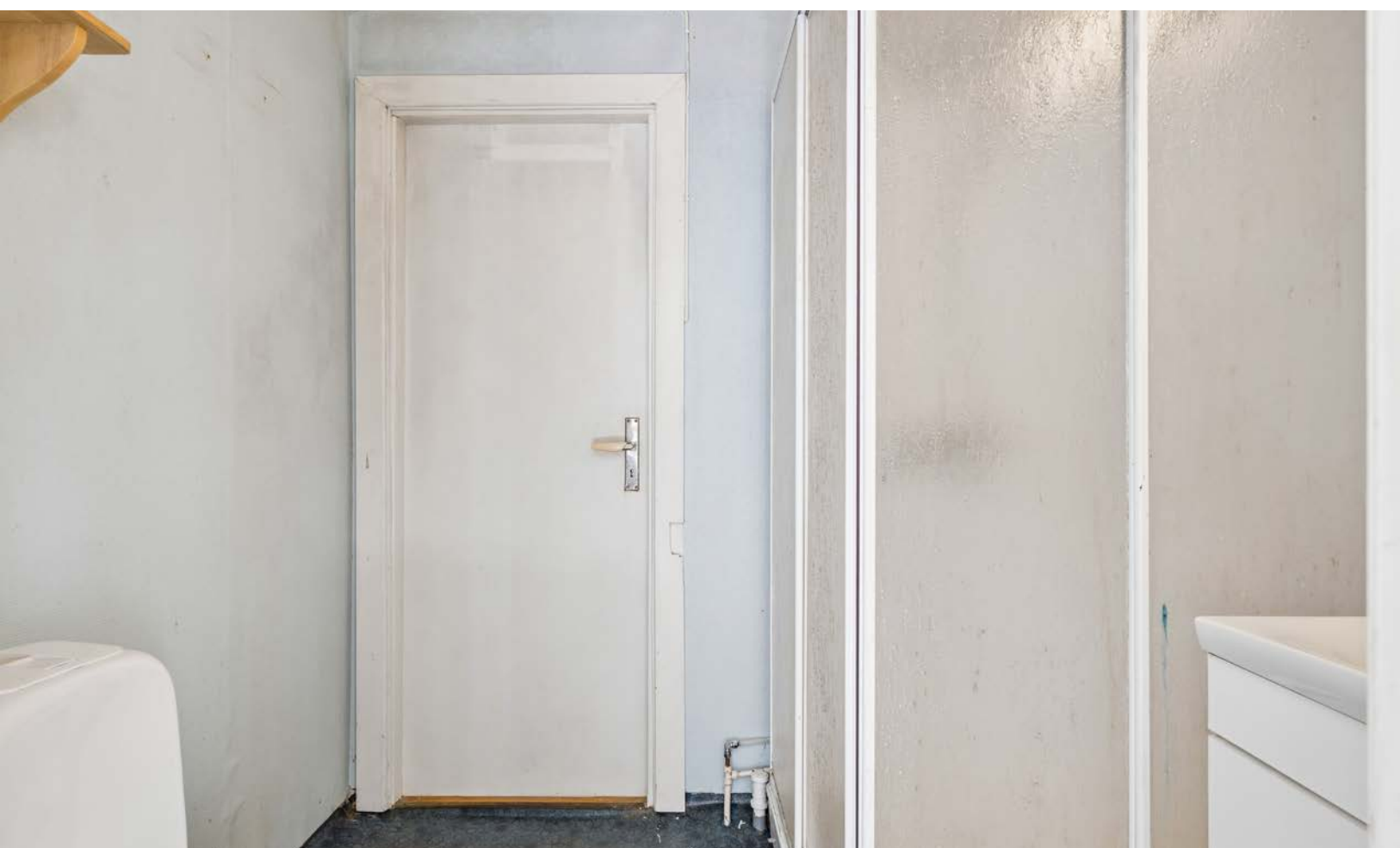
















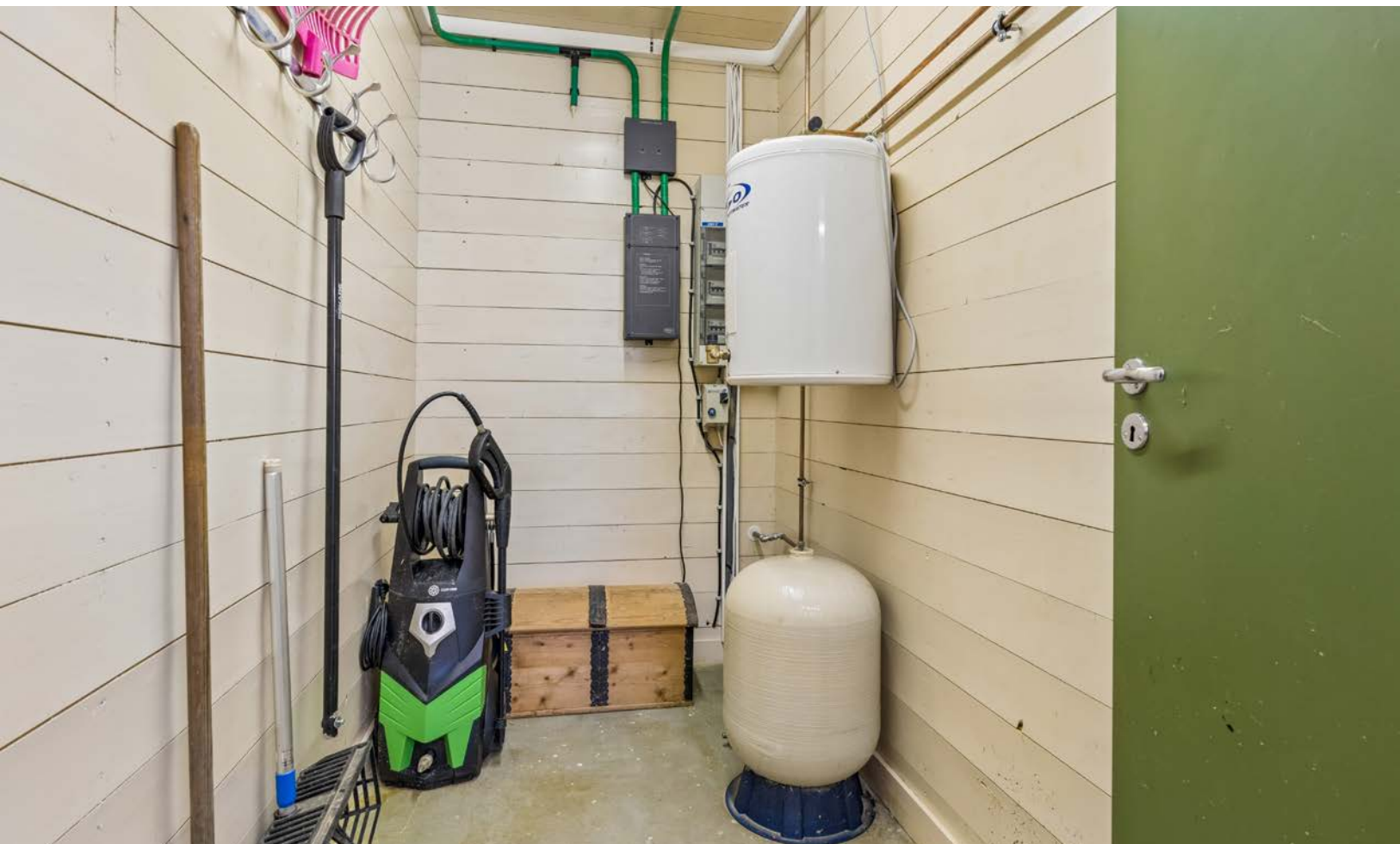
















**- Støl Ølsjøbakkadn-**

































# Plantegning

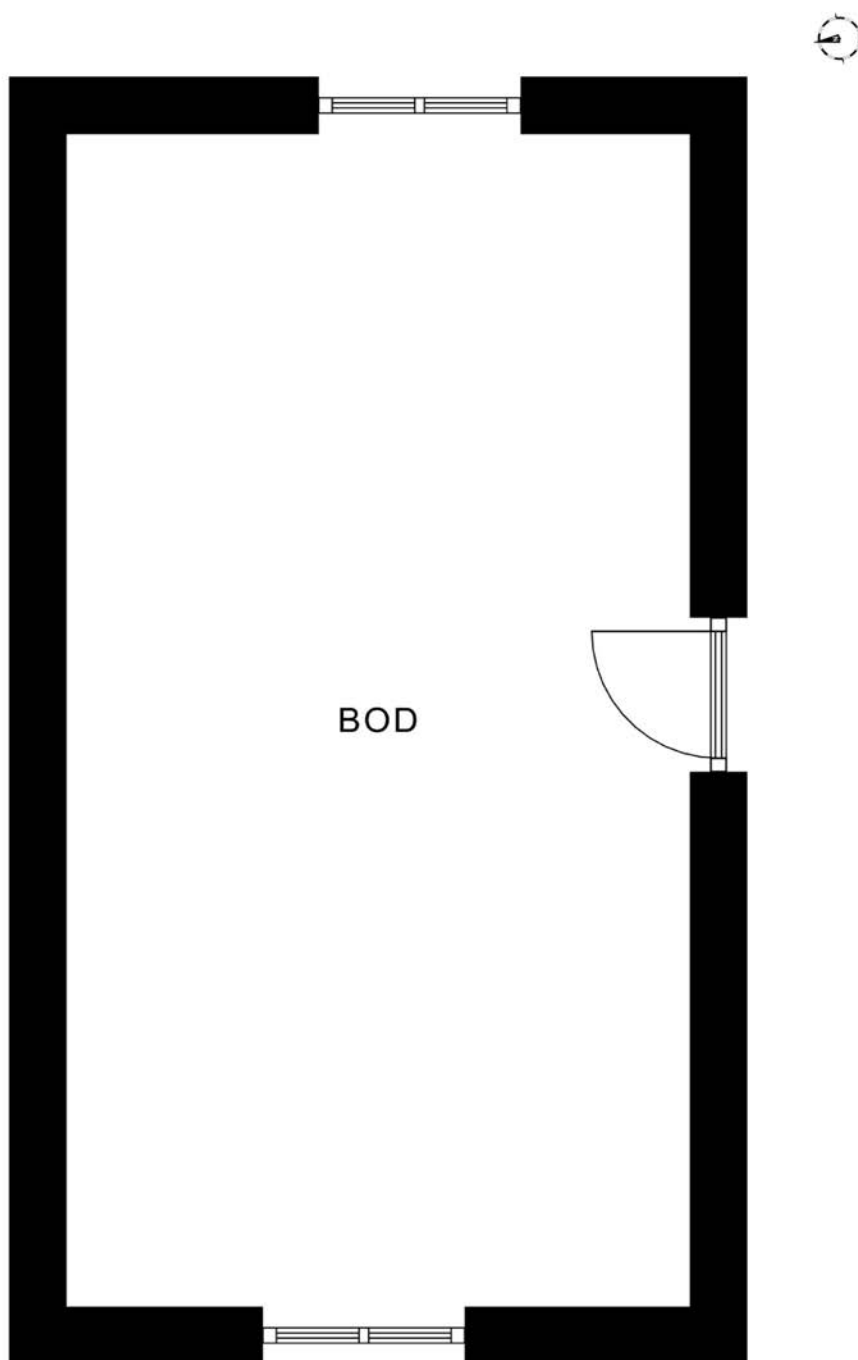


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

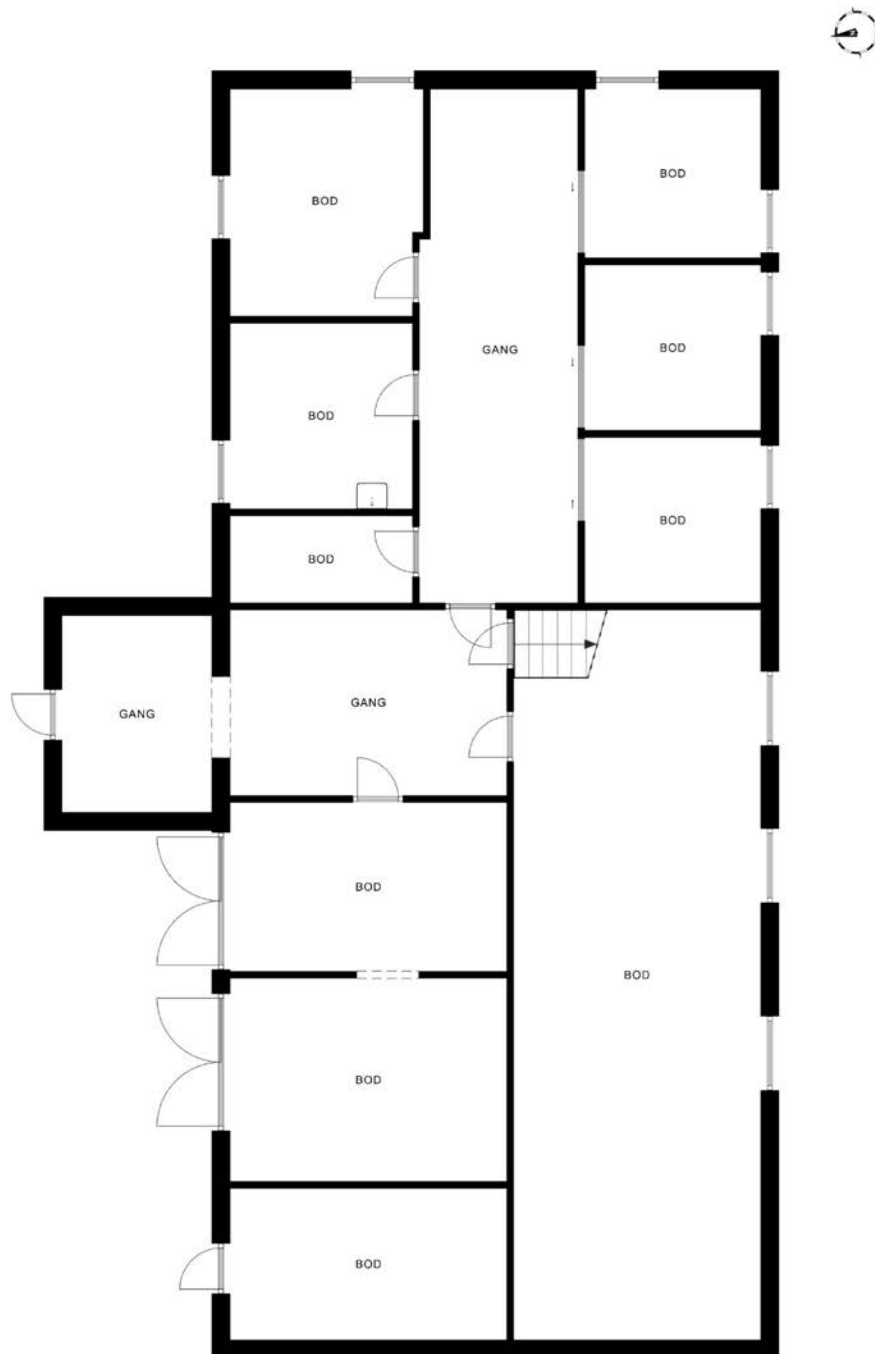


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

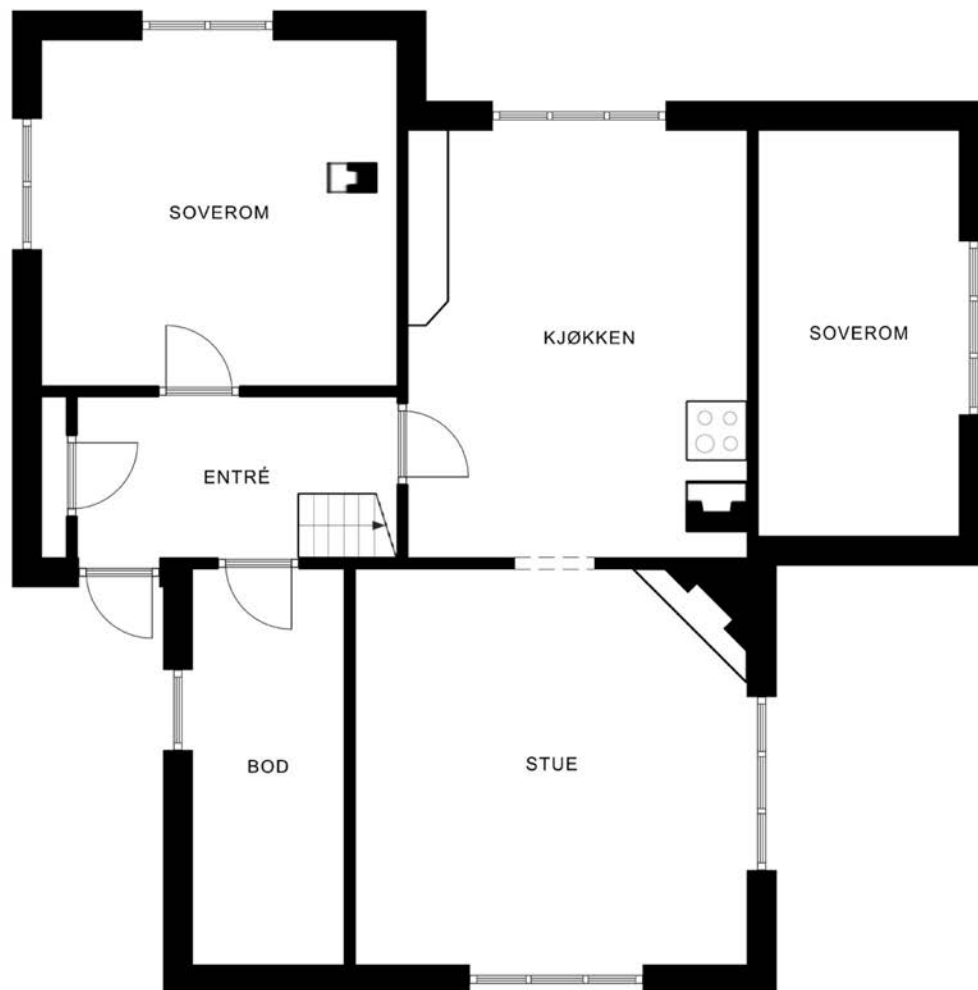


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

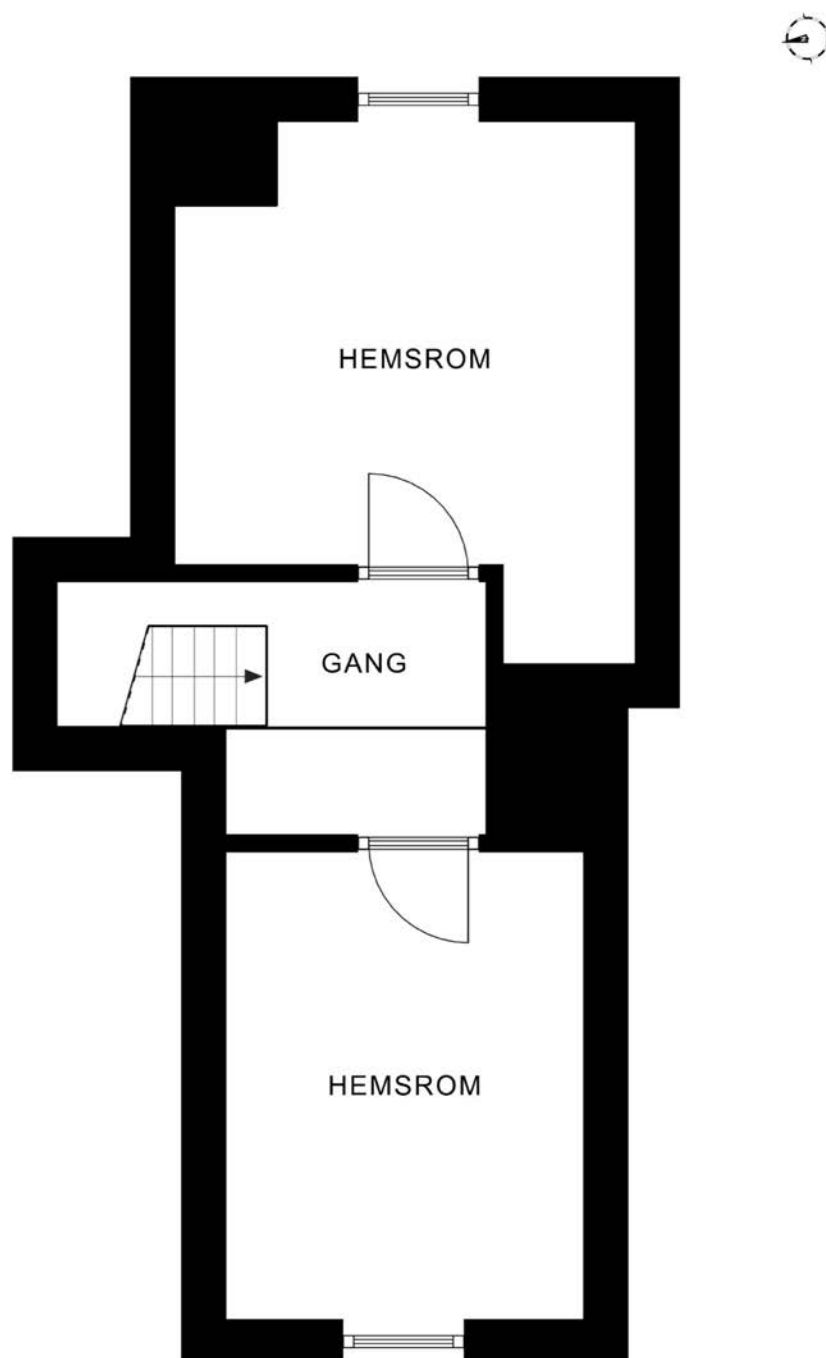


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Verditakst for landbrukseiendom

📍 Åbjørsvegen 155, 2910 AURDAL

🏠 NORD-AURDAL kommune

# gnr/bnr 106/27, 106/33, 106/22

**Markedsverdi**

**2 350 000**



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1835

Referansenummer: TO1712

Autorisert foretak: Takstkantoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



  
TAKSTKONTORET  
valdres

Gyldig rapport

19.11.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakknyndige 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. Bygningsakknyndige 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 bygningsakknyndiges 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 bygningsakknyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

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



# Sammendrag

## Beskrivelse av eiendommen

### Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere gårder i bygda Åbjør, -Nord-Aurdal kommune, og er registrert med Gnr.106 Bnr.22 på hovedbruket samt tilknyttede eiendommer jfr. opplysninger hentet fra eiendomsregisteret. Samlet 5 stk teiger, fordelt på de respektive arealressurser og bruksnummer.

### Beliggenhet:

Beliggenhetsmessig ligger gården nord-østvendt og åpent til i ett typisk landbruksområde. Adkomst opp til eiendommen fra til Åbjørsvegen til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse. Øvrige som innmarksbeite. Noe skog. Varierende terreng, dels noe brattere på deler, forøvrig stort sett lettdrevet. Støl oppe på Åbjørsstølen mot Gjølmyr, hvor ett større areal dyrket mark er etablert. I tillegg følger det med en teig påstående endel fjellbjørk og mindre skog.

### Bygningsmasse:

Gården's bygningsmasse hjemme på hovedbruket består av:

- Våningshus over 1,5 etg.
- Driftsbygning med stallbokser.
- Lagerbygg.

### Støl med:

- Sæl.
- Sommerfjøs.
- Uthus.

### Drift:

Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like for salg av gras/rundballer - utleie. Driftsbygningen benyttes til lager og er dels ombygd til stallbokser på deler. Våningshuset er ikke beboelig, og betegnes som rivningsobjekt. Stølen med sæl og fjøs er i bruk av eier, hvor sælet benyttes som hytte og sidebygningen ikke er i bruk annet enn som lager/vedskåle.

### Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger registrert på hovedeiendommen. Arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 303,5 daa. Både dyrket mark og øvrige arealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår lettdrevet, noe midre brattere partier. Til skogsteigen som ligger på stølen, ses veien å krysse gjennom denne, noe som tilsier adkomst.

### Vann og avløp:

Det er etablert egen borebrønn på hovedbølet, hvor denne er etablert på tunet ut for våningshuset og driftsbygningen. Ukjent avløpsituasjon, men det antas/forutsettes etablert svart- og gråvannsavløp - ukjent alder/ikke videre undersøkt.

### Tilstand - bebyggelse:

Ved gjennomgang av samtlige bygninger, viser dette at våningshuset ses og vurderes i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet - alternativt full sanering og bygging av nytt hus ihht dagens tekniske krav.

Lagerbygget hjemme på tunet ses også å være i redusert stand i forhold til bygd og beregnet bruk.

Sommerfjøset defineres ihht påvist stand og kan ikke benyttes til andre formål enn event. lager/vedskåle.

Sælet er en eldre bygning og vil ut fra dette ha naturlige restaurerings- og renoveringsbehov samt at det er påvist noe påførte forhold mm.

Driftsbygningen hjemme er bygd i 1973, og var ikke i bruk for husdyr før i 2005, da dagens eier bygde om deler av 1.etg til stallbokser.

Bygget blir da definert som i god brukstand ihht bygd og til alternativt bruk (driftsbygning til lager og oppstalling).

## Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	40,1	6 217	249 288
Skog	179,8	1 558	280 140
Uproduktig skog og utmark	8,0	500	4 000
Jakt og fiske			37 500
Driftsbygninger			1 680 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			80 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			300 000
<b>Eiendommens totale verdi</b>			<b>2 630 928</b>

## Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med pris kontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog. For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønsmessig verddivurdering. Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre pris kontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

## Mandat

Undertegnede takstingeniør Gudbrand Sælid har fått i oppdrag av eier - Camilla Frøslihagen Dokken, å verdsette landbrukseiendommen "Fjælemoen". Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebyggt.

Spesielle forutsetninger for verdiansettelsen/takseringen:

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der de gjeldende forhold er lagt til grunn. Eiendommen er belagt med konsesjonsbetingelser jfr. sin registrering som landbruk, og defineres ut fra ordinære regler jfr. konsesjonsloven. Det vil da her benyttes skjematisk for landbruk, men vanlige betingelser for verdifastsettelse/verdiregning for samtlige bygninger/all bygningsmasse vil bli vurdert og beregnet ihht prinsipper for teknisk verdiberegning dvs. substansielle verdier ut fra faktisk tilstand samt at eier selv benytter seg av bygningene/bygningsmassen. Gården skal selges ut på det åpne markedet og taksten avholdes ihht konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Uavhengighet:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Befaring:

Befaring fant sted den 24.03.25, hvor rekvirent var tilstede og foreviste eiendommen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.3.2025			Gudbrand Sælid Camilla Frøslihagen Dokken	Takstingeniør Kunde
19.11.2025			Gudbrand Sælid	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	27	0	17300 m <sup>2</sup>	EDR-Eiendomsr	Eiet

egisteret

**Adresse**

Åbjørsstølen

**Hjemmelshaver**

Camilla Frøislihaven Dokken

**Kommentar**

Støl med dyrket mark

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	33	0	180500 m <sup>2</sup>	Eiet

**Adresse**

Åbjørsstølen

**Hjemmelshaver**

Camilla Frøislihaven Dokken

**Kommentar**

Utmarksteig med fjellbjørk og noe mindre partier skog.

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	22	0	105768,5 m <sup>2</sup>	Eiet

**Adresse**

Åbjørsvegen 155

**Hjemmelshaver**

Camilla Frøislihaven Dokken

**Siste hjemmelovergang**

Kjøpesum	År
1950000	2020

# Arealgrunnlag

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå									
Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 3451-106/27 Areal i dekar											
3451-106/22	1 av 3	M	18,8	0,0	6,1	32,2	2,4	2,8	0,0	62,3	
3451-106/22	2 av 3	M	0,0	0,0	0,0	33,0	5,6	0,2	0,0	38,8	
3451-106/22	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	4,6	
3451-106/27	1 av 1	M	15,1	0,0	0,0	0,0	0,7	1,5	0,0	17,3	
3451-106/33	1 av 1	M	0,0	0,0	0,1	110,0	68,6	1,8	0,0	180,5	
<b>Sum</b>	<b>5</b>		<b>33,9</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>179,8</b>	<b>77,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>303,5</b>	

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger registrert på hovedeiendommen. Arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 303,5 daa. Både dyrket mark og øvrige arealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår lett-drevet, noe midre brattere partier. Til skogsteigen som ligger på stølen, ses veien å krysse gjennom denne, noe som tilsier adkomst.

# Juridisk status

## Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen XNAVNX ligger - ifølge kart på hjemmesidene til XXX kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

## Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Gården's bygningsmasse hjemme på hovedbruket består av:

- Våningshus over 1,5 etg.
- Driftsbygning med stallbokser.
- Lagerbygg.

Støl med:

- Sæl.
- Sommerfjøs.
- Uthus.

## Odelsloven

Eiendommen vil heller ikke komme inn, eller bli definert som en odelseiendom, da denne ikke tilfredsstiller kravene om størrelse:- Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar."

## Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

## Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

## Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jf. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

## Heftelser og rettigheter

### Jordleie

Ingen kjente avtaler om jordleie.

### Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksopplysninger ikke innhentet.

### Kårrettigheter

Ingen kjente kårrettigheter.

## Generelt om eiendommen

Ras og skred

Ja  Nei

Kulturminner

Ja  Nei

Flom

Ja  Nei

Kvikkleire

Ja  Nei

Naturtyper

Ja  Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

Ja  Nei

Andre forhold

Ja  Nei

## Jord, Skog, Jakt og fiske

## Jord

### Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	33,9 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	6,2 daa	<b>40,1 daa</b>
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	24,6 daa	
Skog av middels bonitet	12,2 daa	
Skog av lav bonitet	143,0 daa	<b>179,8 daa</b>
Uproduktiv skog	8,2 daa	
Myr	66,6 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		<b>77,3 daa</b>
Bebyggd, vann, bre	6,3 daa	
Ikke klassifisert		<b>6,3 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>303,5 daa</b>

### Opplysningkilder, beskrivelse

#### Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	33,9	Nei	0-20	285	9 662
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	6,2	Nei	0-50	50	310
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>40,1</b>				<b>9 972</b>
				<b>Verdi</b>	<b>249 288</b>

### Opplysningkilder, beskrivelse

G gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr 'Handbok for driftsplanlegging' av 2015/2016. Jordleiepriser etter 'Landbruk24' opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite. Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 50,- for beite. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik

## Skog, jakt og fiskerettigheter

### Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	8,0	Verdi pr. daa	500	Sum verdi	Kr. 4 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	24,6	1 850	45 510		
Skog av middels bonitet	12,2	1 650	20 130		
Skog av lav bonitet	143,0	1 500	214 500		
<b>Sum</b>	<b>179,8</b>		<b>280 140</b>	<b>Total produktiv skogverdi:</b>	<b>Kr. 280 140</b>
<b>Innestående skogfondkonto</b>				<b>Totalverdi skog og utmark:</b>	<b>Kr. 284 140</b>

### Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger vedr skogen er hentet fra arealressurskartet. Planen viser alle hovedtall for eiendommen. Det skal spesielt merkes at alle tall som er satt inn i ovenstående rubrikker er de tall som ligger i arealressurskartet og som viser boniteten på arealene og ikke hogstklasse som det står angitt i skjematuret. Verdien av arealene fremkommer ved at det er satt inn en skjønnsmessig verdi pr. dd.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønnsmessig satt verdi på kr. 500,- pr. daa

Størstedelen av skogen oppe ved Åbjørstølen er registrert som vernskog.

### Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 37 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

### Opplysningskilder, beskrivelse

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboieiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).

NB: Ingen videre opplysninger gitt i denne sammenheng.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig



#### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

#### Byggeår

1920

#### Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

#### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard.

#### Vedlikehold

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

(Alternativt må huset rives og nytt våningshus prosjekteres/bygges).

#### Beskrivelse

Frittliggende våningshus over ett plan oppført i laftet tømmer i opprinnelig del samt tilbygd i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner, hvor tømmerdelen er lektet ut og tilført trepaneler.

Utvendige fasader med stående kledning.  
Platetekket sakltak, smårutede vinduer.

Variierende fundamenter, dels noe tørrstabet naturstein, dels noe senere støpte konstruksjoner samt antatt noe deler hvor det er støpt utenpå natursteinsmuren. Muren er etablert direkte til terrenget.

Tilstand:

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

Alternativt må bygget rives til fordel for nytt bygg.

- Se egen utarbeidet tilstandsrapport for bygget som angir dagens faktiske tilstand.



### Tilbygg/modernisering

0 Taktekke Det opplyses om at det er lagt nye takplater på halve taket.

0 Fiber Det opplyses om at det er lagt inn fibertilknytning.

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	65			65	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom		

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

## Driftsbygninger på eiendommen

### Driftsbygning



#### Anvendelse

Rom for husdyrhold - fjøs for storfe.  
Bygd om til lager og stallbokser.

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Opplyst byggeår.

#### Areal (BTA)

378

#### Kommentar til areal

Angitt areal.

#### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

#### Vedlikehold

Løpende ihht behov

#### Beskrivelse

Driftsbygningen ble bygd i 1973, da som en gjenoppføring etter brann av opprinnelig bygning. Dagens bygning er da oppført som en kjøtrebrulåve med fjøs i deler av 1. planet og gjødselkjeller ført ned i terreng, hvor gjødselkjeller og øvrige fundament er fra opprinnelig bygg.

Bygget er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skrånband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking. Utvendige fasader med stående bordkledning/spalteledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftevinduer samt 2-lags vinduer i fjøsdeler - som er bygd om til stallplasser.

Som fundamentering er gjødselkjeller gravd ned i terreng samt at det dels benyttet støpte stripemurer, dels støpte punktfundamenteringer og dels noe enklere punktfundamenteringer. Dels noe tørrmurte natursteinsmurer.

- Teknisk tilstand:

Bygget ses med endel aldersrelaterte slitasjeforhold, bla da fundamentert dels til fast grunn, dels direkte til terreng. Noe senere etablerte understøttelser, bla i forbindelse med kjørebri.

Rom for husdyrhold med ett innvendig bruksareal på ca 70 kvm, er i 2005 reetablert og istandsatt for hester med 3 stk stallbokser, verksted, salrom med innlagt vann og avløp/vaskeromsfunksjoner, teknisk rom samt en midtgang for skodning mm. Rommet er da holdt med støpt gulv med varmekabler, helisolerte vegger og himlinger samt innlagt strøm for lys og tekniske uttak. Vann lagt inn og med uttak i hver boks. 2-lags isolervinduer (PVC-Vinduer for minste vedlikeholdsbehov).

Isolert landbruksdør inn i isolert rom.

Forøvrig med skyvedører til bokser.

Øvrige arealer ses som fra byggeår med noe mindre tiltak i de senere år - i god stand som lager.

- Driftsrelevanse:

Bygget er ikke i bruk som bygd, men ombygd til alternativ bruk og ses godt tilrettelagt til dette formål jfr. stallplasser.

Øvrige arealer blir da pr. dd benyttet som lager, vedskåle mm.

Kjørebri er også reetablert og forsterket i 2005, og det opplyses her om at den blir belastet med inntil 7 tonn ihht dagens eiers bruk.

- Arealer:

Bygget måler 9x21 meter = 189 kvm i grunnflate = 378 kvm over to plan. Kjeller er ikke medregnet.

Stall måler 77 kvm bruttoareal og 70 kvm innvendig bruksareal.

Øvrige arealer som kalde lagerrom.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Uthus/lager



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1950

### Kommentar

Opplyst byggeår.

### Areal (BTA)

24

### Kommentar til areal

Angitt areal.

### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Frittstående bygg på 24 kvm, bygd ca 1950 og oppført i tradisjonelle, isolerte reis/bindingsverkskonstruksjoner med støpt plate/gulv til terreng.

Fasademessig med platetekket saltak, stående tømmermannspanel, 1+1 lags vinduer samt innadslående dør med glassfelt.

Innvendig med oppforet tilfarergulv med sponplater, malte plater i himlinger samt trepanel til vegg.

Innlagt strøm.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår i noe redusert stand, bla ants/forutsettes det fukt i oppforet tilfarergulv.

Lavere innvendig takhøyde.

- Driftsrelevanse:

Bygget kan ved istandsetting benyttes som varmlager.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

## Sæterhus/sæl



### Anvendelse

Stølshus/sæl

### Byggeår

1850

### Kommentar

Opplyst byggeår.

### Areal (BTA)

67

### Kommentar til areal

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Sælet opplyses å være opprinnelig bygd ca 1850, hvor det da ble satt opp ett frittstående sæl i laftet tømmer. Dette er da senere tilbygd samt at tømmervegger er lektet utvendig og innvendig samt kledd med trepaneler.

Bygget er da ført frem til dagens stand over tid.

Fundamenteringen er utført ved at opprinnelige murer er holdt i tørrstablet naturstein, senere noe støpte fundamenter.

Fasademessig med stående tømmermannspanel, saltak teknet med bølgeblikkplater samt smårutede vinduer.

Innvendig med lakkerte tregulv, trepaneler til vegg og himlinger.

Støpt/teglmurt pipe med gruepeis i stue og vedovn som tilknyttet ildsted på kjøkken.

Innlagt strøm.

- Planløsning/areal:

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

**- Teknisk tilstand:**

Bygget fremstår som ett naturlig restaureringsobjekt jfr. alder samt endel påpekte forhold med bla setninger som har ført til bla brudd i deler av fundamenter.

Førøvrig skal byggets alder og byggemetode samt metodevalg merkes.

**- Driftsrelevanse:**

Bygget benyttes av eier som hytte, og har del svært noe på utleie.

Sidebygninger benyttes da som uthus til hytte.

**Hems på sæl:**

Etter dagens regleverk kan loftsareal i fritidsbolig/sæl med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase.

Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer.

For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

- Merk rommenes oppbygging med vindu i hver gavl, hvor disse ikke fullt ut tilfredsstillr rømningskravet pr. dd.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

## Sommerfjøs og Uthus



### Anvendelse

Rom for ved og redskaper.  
Husdyrrom.

### Byggeår

1850

### Kommentar

Opplyst byggeår.

### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Sommerfjøs:

Oppført i laftet tømmer - antatt bygd ca 1850.

Målt til 36 kvm bruttoareal.

- Tilstand:

Bygget defineres uten verdi takstsammenheng jfr. tilstand.

Uthus:

Enklere uisolert uthus på ca 15 kvm.

- Tilstand:

Redusert = ingen verdi takstsammenheng.

## Teknisk verdi boligbygg

### Teknisk verdi boligbygg

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 270 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 300 000
<b>Sum Teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>
<b>Sum Teknisk verdi - Boligbygg</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

## Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

### Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	3 200 000	7	5	1 100 000
Uthus/lager	280 000	3	4	30 000
Sæterhus/sæl	2 000 000	4	7	550 000
Sommerfjøs og Uthus	0	0	0	
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			<b>Total verdi</b>	<b>1 680 000</b>

# Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseieendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevede gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verddivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør. Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verddivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

**Kr 2 350 000**

# Forutsetninger

## Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.





Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Åbjørsvegen 155 , 2910 AURDAL  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 106, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 23.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1982

Referansenummer: BM1920

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Generelt:

Taksert eiendom er registrert som en landbrukseiendom og består av våningshus, lagerbygg samt driftsbygning hjemme på hovedbøle samt sæl, uthus og sommerfjøs på stølen - hvor det er utarbeidet verditakst over eiendommen totalt.

Tilstandsrapporten er da utarbeidet som ett tillegg til landbrukstaksten og er utarbeidet på våningshuset jfr. tegning av eierskifteforsikring.

## - Våningshus:

Frittliggende våningshus over ett plan oppført i laftet tømmer i opprinnelig del samt tilbygd i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner, hvor tømmerdelen er lektet ut og tilført trepaneler.

Eldre fundamenteringsteknikker med dels tørrstabet naturstein, dels noe støpt utførelse utenpå opprinnelig mur.

Doble vinduer med inner og ytterramme samt enklere ytterdør. Innvendige overflater med belegget til gulv, malte plater og trepanel til vegger og i himlinger. En himling med nyere MDF-panel.

Eldre elektrisk opplegg.

Bad forbi lengste teoretiske levetid med fulle renoveringsbehov samt kjøkken med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## Teknisk tilstand:

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand/er pr. dd ikke beboelig og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

Alternativt må bygget rives til fordel for nytt bygg.

Det opplyses om nytt taktekke på en takside på huset.

- Normalt aldersfradrag ihht levetidstabeller og bygningsdelens tekniske/faktiske tilstand legges til grunn.

Forøvrig vises det til rapportens enkelte poster og herunder beskrivende kommentarer. Takstingeniøren har ikke fått opplysninger om event. angrep av sopp eller skadedyr, lekkasje eller andre fukt- og eller råteskader utover det som er nevnt i rapporten. Det er ikke opplyst til takstingeniør om det event. påhviler noen form for off. påbud på den bygningsmessige/tekniske delen av eiendommen.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 og TG3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker levetid.

Takstingeniør viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens

forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Merk spesielt byggets samlede tilstand og tiltaksbehov - se teknisk beskrivelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

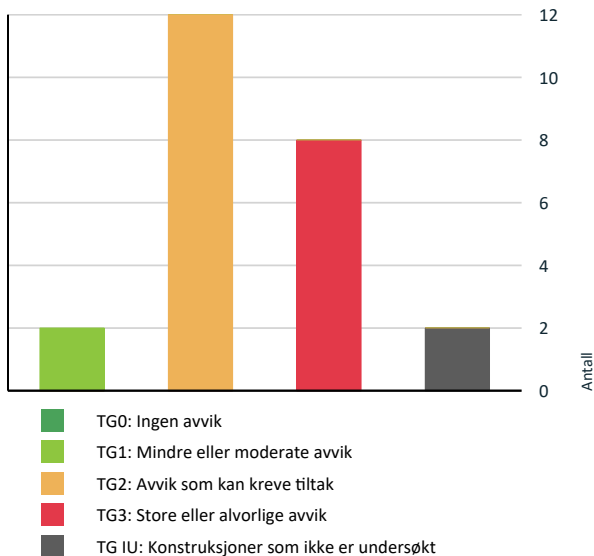
[Gå til side](#)

## Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

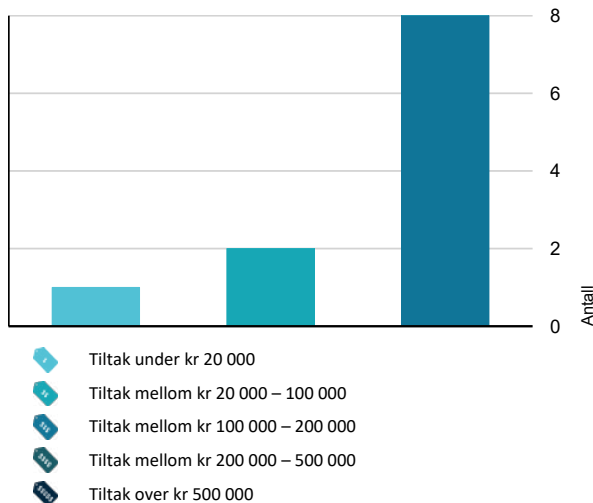
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Byggeår

1920

### Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

- (Alternativt må huset rives og nytt våningshus prosjekteres/bygges).

### Tilbygg / modernisering

Tatekke	Det opplyses om at det er lagt nye takplater på halve taket.
Fiber	Det opplyses om at det er lagt inn fibertilknytning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Ytre taktekking med bølgeblikkplater som opprinnelig samt en av taksidene med noe nyere stålplater.

- Kommentar:

Nyere plater er etablert til bæreelekter lagt direkte til opprinnelige bølgeblikkplater.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon inne på kaldloft viser at det ikke er etablert noen form for undertaksløsninger, hvor bølgeblikkplatene lagt direkte til opprinnelig taktro av skrapbord.

Isolasjonen på kaldloftet er lagt ut slik at den er i kontakt med takplatene. Dette medfører varmegjennomgang og kondensdannelse etter takraftet som igjen har ført til oppbygging av kondenssing etter takkanten og nedbryting av takrenner samt tilbakeslag av vann og kondens inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres undertak for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på takkonstruksjonen.

Isolasjonen bør legges slik at det er tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og takplater, for å unngå varmegjennomgang og kondensdannelse som kan føre til vannskader og redusert funksjon i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Dobbelt lag med takplater på husets soveromsside, hvor det er lagt nyere stålplater oppå eksisterende bølgeblakkplater.

## **TG 2** Nedløp og beslag

Takrenner i stål utførelse, kroker uten bærende stag.  
Stål nedløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp ledes til terreng med utkast.

Takrenner ses ødelagt - falt av som følge av snøpress/isdannelser jfr. kondensising.

Det mangler takstige på nedre del av taket. Pipe ses som høyere og med behov for feierplattform.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner bør repareres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp bør ledes bort fra bygningen for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner og redusere risiko for setningsskader.

Ødelagte takrenner som følge av snøpress og isdannelser kan føre til ytterligere skader og bør utbedres snarest.

Takstige og feierplattform må beregnes etablert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Takrenner ødelagt/falt av pga isdannelser/kondensising etter takkanten.

## **TG 3** Veggkonstruksjon

Huset er i opprinnelig del oppført i laftet tømmer, tilbygde deler i tradisjonelt reis-/bindingsverk samt at opprinnelige tømmerkonstruksjoner er lektet ut og inn og tilført kledning og trepaneler.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekonstruksjonen er lukket, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.

Det er ikke foretatt kontroll med definerings av loddavvik på ytter- og innervegger, da disse følger øvrig tilstand på bygget.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av fasaden.

Siden trekonstruksjonen er lukket og tilstanden inne i veggen ikke er kjent, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende kontroll med loddavvik kan medføre at eventuelle skjevheter eller setningsskader ikke oppdages.

Tiltaket vil være å strippe huset for utv. kledning, etablere vindsperre (event. tilleggisolere), lekte ut og tilføre ny kledning

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fukt- og råteskader i kledningen og bunnsvill på del av hovedvegg og vegg til inngangsparti.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak bygd opp som en plassbygd takstol/sperrekonstruksjon med kaldloft.

- Kommentar:

Det vises til tidligere påviste råteskader i deler av takkonstruksjonen pga utett tektekke.

Skaden er utbedret med bla ny himling inne på ett av soverommene, isolering og nytt taktekke over opprinnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

Det vises til kommentar under punktet 'Taktekking' vedr. manglende/reduert lufting.

Konstruksjonen er fra byggeår og ikke lenger bærekraftig jfr. de krav som idag settes til styrke og stivhet/konstruksjonsikkerhet ved en event, ombygging som krever offentlig godkjenning/søknad om tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes ombygging/forsterking av takkonstruksjonen samt at det må etableres tilstrekkelig luftrespalter etter takraftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av takkonstruksjonen med kaldloft.

Eldre konstruksjon med bruk av bla tømmerdimensjoner i deler.

## TG 3 Vinduer

Doble vinduer med dels småruter i ytre ramme.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Besiktigelsen viste varierende tilstand på vinduene, dels noe råteskadet og med fare for råte i vegger pga manglende vannbrettløsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes nye vinduer (Event. reparasjon av vegg ligger inn under punktet veggkonstruksjon).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vinduer med ukjent alder - tilstandsgrad 3.



Spalte direkte inn i vegg under vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør i hovedinngang som spieldør med utv. trepaneler.

Dør til biinngang/vindfang i teak med større glassfelter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dørene anses som en enklere dører med reduserte isolasjonsverdier jfr. oppbyggingsmetode og alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes nye dører.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater med:

- Gulv:

Bbelegg gjennomgående i alle rom.

- Vegger:

Malte plater og trepanel.

- Himlinger:

Malteplater og trepanel til vegger og i himlinger.

En himling med nyere MDF-panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater - slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renoveringsbehov.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvise setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i ibygget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets ringmursfundamenter er etebalert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol jfr. ovenstående.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ⓘ TG 2 Radon

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

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen

b. som står i vann

c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren

d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1920 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Murt gruepeis - nå med vedovn som installert fyringskilde.

- Kommentar:

Pipen ses murt ny over tak - ukjent alder/tidspunkt for tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

# Tilstandsrapport



Tidligere gruepeis - nå med frittstående vedovn installert.

## **TG 3** Kryp Kjeller

Huset er etablert med luftet krypkjeller direkte til terreng med luftet blind/krypkjeller gjennomgående på deler av bygget, med ett mindre parti i midten av bygget, hvor det er jordkjeller med bla vanninntak og noe tekniske installasjoner.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt iht forventet tilstand jfr. alder og metodevalg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller er ikke inspisert av takstmann pga manglende adkomst og kan dermed ikke kommenteres for helhetlig tilstand.

Krypkjellerne defineres som risikokonstruksjon jfr. fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet.

Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom.

Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturer.

Fukttilskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskillerene.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skader eller avvik i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere av fagkyndig.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som å forbedre ventilasjon og etablere fuktsperre mot grunnen, for å unngå skader på byggets bærekonstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Ukjent etableringsår for våtrommet, men forutsettes etablert før 1997, og vil da falle inn under tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet/baderommet er etablert med belegg til gulv samt malte plater til vegg.

Sanitære installasjoner med:

- Frittstående dusjkabinett, hvor det antas å være etablert sluk i gulv under kabinett,
- Gulvmontert vannklosett.
- Servantskap med helstøpt servantplate.

Ukjent når baderommet slik det fremstår ble etablert, men iht metodevalget og materialbruken, defineres rommet som eldre og forbi lengste teoretiske levetid.

# Tilstandsrapport

- Se videre beskrivelse.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Del av bad.  
Gulvmontert toalett og servantskap.



Del av bad.  
Dudsjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Større kjøkken i forbindelse med spisestue/stuen, hvor det er innredning av varierende type.

Frittstående komfyr.

Vaskemaskin.

Frittstående kjøle/frysenskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.

# Tilstandsrapport



Benk på kjøkken med vann og avløpsuttak i underkant for plassering/montering av vaskemaskin mm.



Del av kjøkken.  
Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ukjent hvor avtrekksslange er ført - det anføres kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn ni jordkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse. Tilstandsgrad gitt ihht alder.

NB: Ovenstående som opplyst.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil i vegg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i jordkjeller til 200 liters varmtvannsbereider og hovedstoppekran.



Nyere 200 liters varmtvannsbereider i jordkjeller.

## TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår med senere oppgraderinger.  
230/3-faset inntakssikringer - skrumatsikringer/porselenssikringer.  
Ingen kjente påbud.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

**Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak. Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.

Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap oppe på kaldloftet.  
Skrusikringer/porselenssikringer.



Kursfortegnelse.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Det ble registrert brannslukningsapparat i boligen.

Ingen registrerte røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Ja

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Basert på besiktigelse vurderes det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng som drenering - merk også påviste forhold vedr. setninger i bygget, også som følge av frostsprengninger av fukt i grunn.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursfundamentene antas å være dels noe tørrstabet naturstein, dels noe senere støpte konstruksjoner samt antatt noe deler hvor det er støpt utenpå natursteinsmuren.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Boligen er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skader i ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Pga manglende drenering og markisolering av terreng, ses muren med til dels større avvik - sprekkdannelser/brudd og forskyvninger.

Muren defineres som uarmert og vil derav ikke kunne ha mothold jfr. de setningspåkjenninger den blir utsatt for.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og markisolering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setningsskader og sprekkdannelser. Videre bør eksisterende skader på grunnmuren utbedres, og det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å sikre at nødvendige tiltak blir gjennomført.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på grunnmuren, som kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.

- Alternativt må det beregnes fuktkl utskifting av muren/ringmursfundamentene/refundamentering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG IV Andre tomteforhold

- Vann og avløpsledninger, septiktank.

Vann og avløpsledninger utenfor husets vegg inn mot septik og vannforsyning er ikke inspisert/lar seg ikke inspisere pga nedgravd, og da ikke mulighet for tilstandsvurdering.

Septiktank og event. infiltrasjon er heller ikke inspisert/tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

Privat vannforsyning - ukjent tilstand.

Ukjent alder på både vannforsyningen og avløpsløsningen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

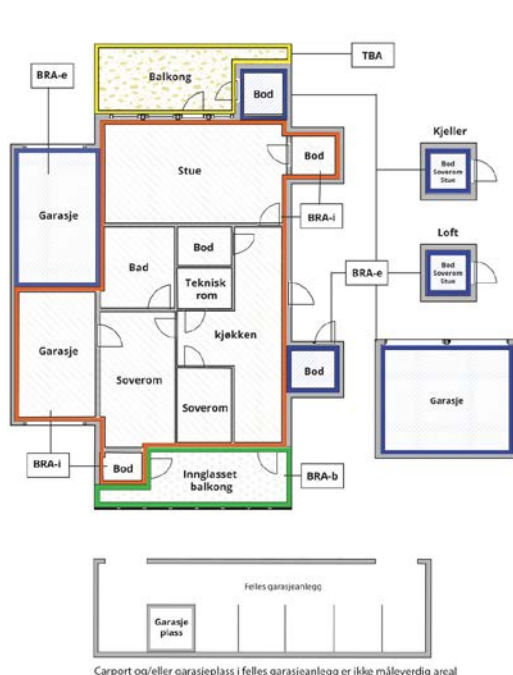
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom 1, soverom 2, gang		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Noe mindre tiltak med å legge nye takplater på ca halve taket i 2021.  
Noe mindre innv. tiltak med bla reparasjon av himling.  
Bygget er fibertilknyttet.

### 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.

Våningshus	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Våningshus	65	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	22		0	105768.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Åbjørsvegen 155

#### Hjemmelshaver

Dokken Camilla Frøislihagen

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

- 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/BM1920>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Camilla Frøislihaven Dokken

---

## Boligen

Åbjørsvegen 155

2910 Aurdal

3451-106/22/0/0

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



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har vært lekkasje ifra yttertaket før jeg kjøpte huset og har gjort så taket har vært fuktig. Ikke vifte på bade. Sprekk i vasken etter at en plastikkvifte som tok fyr.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Var lekkasje i fra yttertaket når jeg kjøpte huset, men har lektet ut og lakrispiper mye takplater på den siden som var lekk. Har også tettet taket inne i det ene rommet som man så helt ut til bølgeblekket når jeg kjøpte det. Men huset bærer preg av vannlekkasje ja.

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Valdres blikkenslagerverksted as

**Beskrivelse av arbeidet:** nytt bølgeblikk rundt pipa av blikkenslager.

## Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lektet ut og lakt på nye bølgeblekksplater av to snikkere.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Valdres Blikkenslagerverksted as

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt på blikk rundt pipa



**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Lektet ut og lagt på nytt tak

---

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

♦ **Ja**

Gamle vinduer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** La gulv og målet i annekset

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fuktig jord kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Råte i tak og andre steder det har vært fuktig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Ja

Maur

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Fulgte med varmepumpe da jeg kjøpte huset, men den fungerer ikke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Var mange brannfarlige punkter da jeg kjøpte plassen

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Trio Elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Hadde el kontroll, så Trio Elektro rettet opp i de punktene som var problemet.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sprekk i vasken på badet.

Defekt dusjhode i dusjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



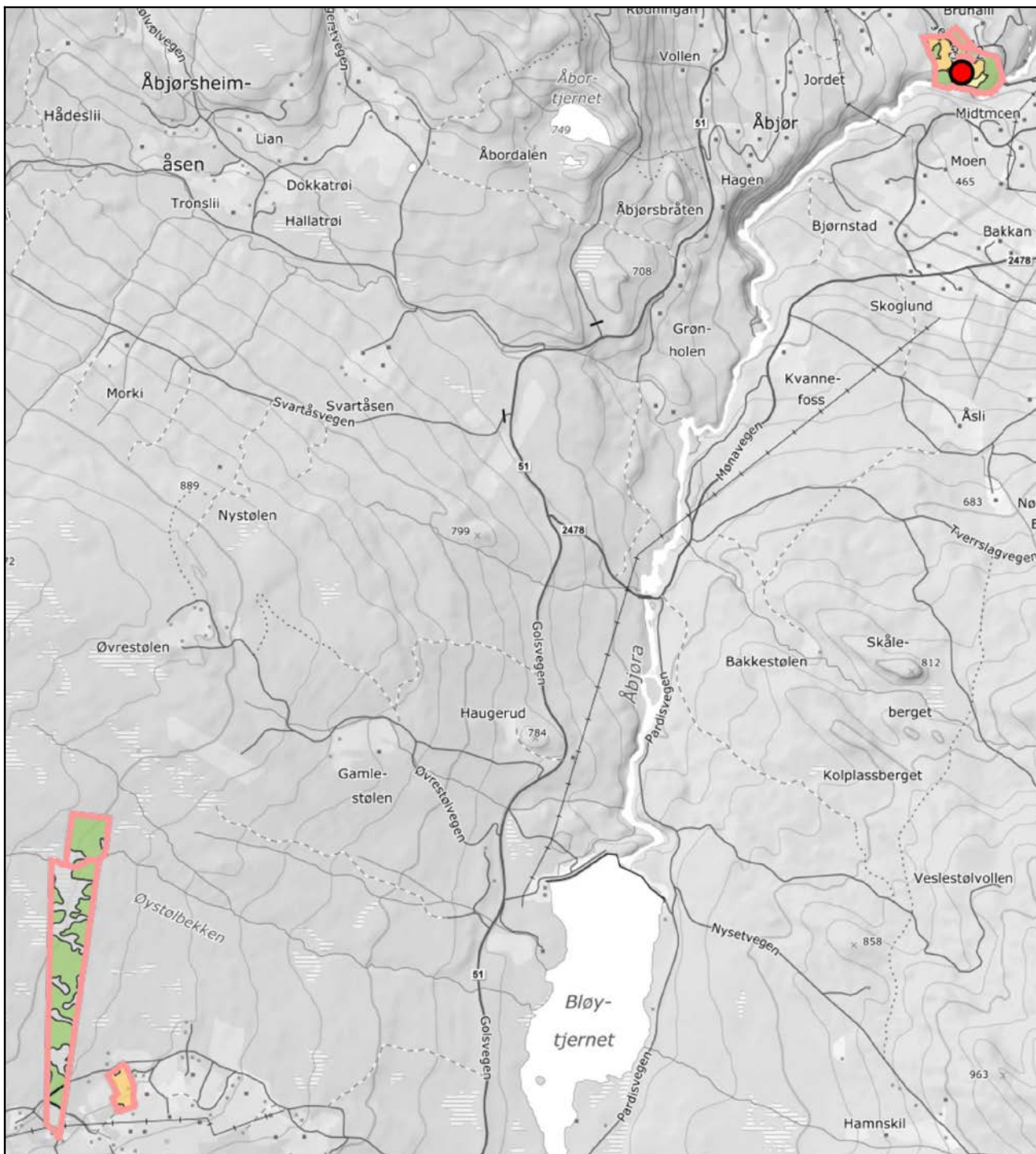
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



0 200 400 600m  
 Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 29.10.2025 08:53  
 Eiendomsdata verifisert: 29.10.2025 08:53

GÅRDSKART 3451-106/22/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 106/22/0-106/27/0-106/33/0



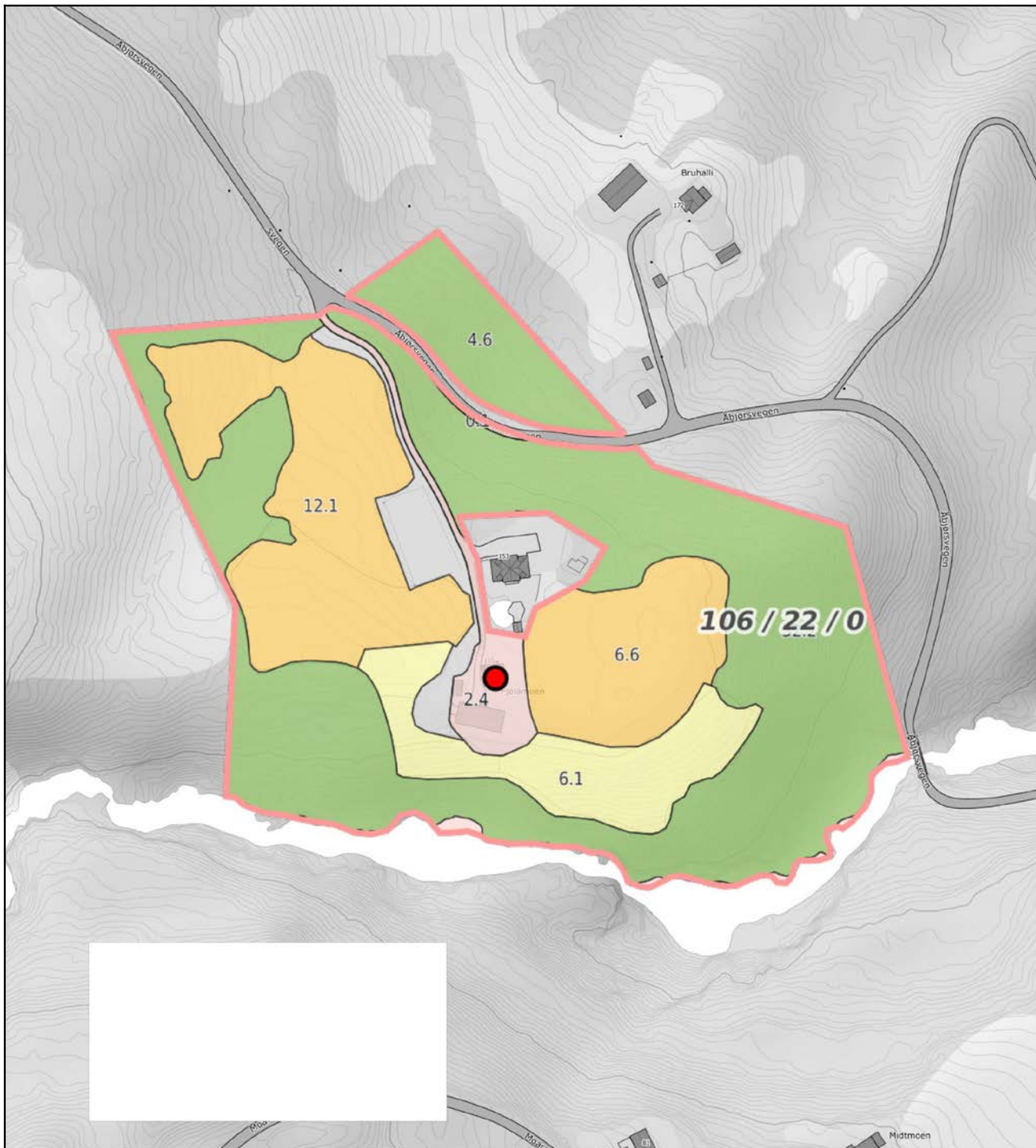
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	33.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	6.2	40.1
	Produktiv skog *	179.8	179.8
	Annet markslag	77.3	
	Bebyggd, samf., vann, bre	6.3	83.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	303.5	303.5

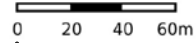
\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



  
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 29.10.2025 08:54  
 Eiendomsdata verifisert: 29.10.2025 08:53  
**GÅRDSKART 3451-106/22/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 106/22/0-106/27/0-106/33/0

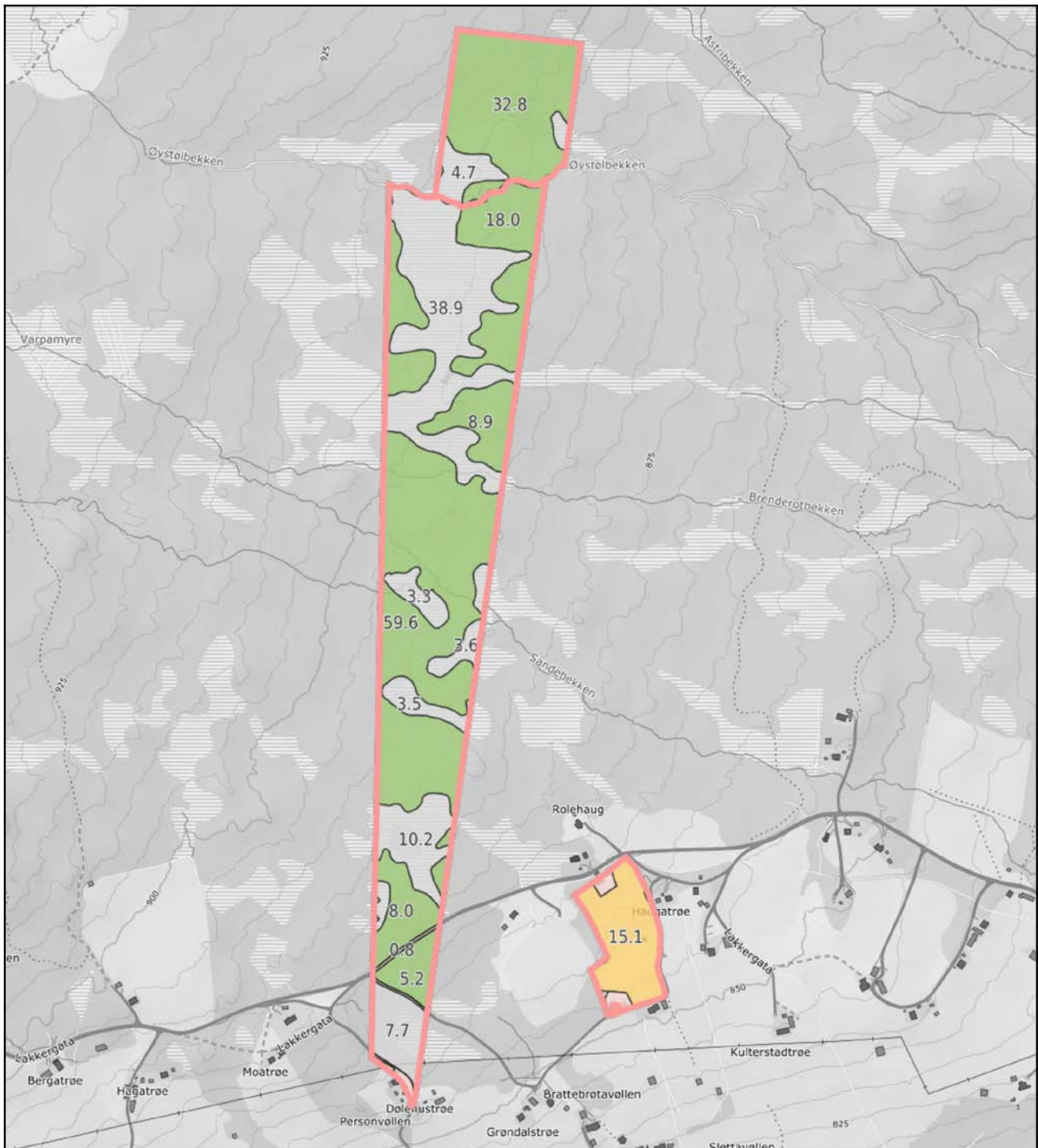


TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	33.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	6.2	40.1
Produktiv skog *	179.8	179.8
Annet markslag	77.3	
Bebyggd, samf., vann, bre	6.3	83.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
<b>Sum</b>	<b>303.5</b>	<b>303.5</b>

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.  
 Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftsenterpunkt



Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 29.10.2025 08:55
   
 Eiendomsdata verifisert: 29.10.2025 08:53

**GÅRDSKART 3451-106/22/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 106/22/0-106/27/0-106/33/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	33.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	6.2	40.1
	Produktiv skog *	179.8	179.8
	Annet markslag	77.3	
	Bebyggd, samf., vann, bre	6.3	83.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	<b>Sum</b>	<b>303.5</b>	<b>303.5</b>

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 106, Bruksnr 22	<b>Kommune:</b>	3451 Nord-Aurdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	208 Åbjør
Veiadresse:	Åbjørsvegen 155, gatenr 1116	<b>Valgkrets:</b>	1 Nord-Aurdal
	2910 Aurdal	<b>Kirkesogn:</b>	3100101 Aurdal
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Fjælemoen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	3
<b>Etableringsdato:</b>	11.12.1886	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	105 768,5 kvm	<b>Skyld:</b>	0,20		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

#### 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	271096	Dokken Camilla Frøislihaven	1/1	Bosatt i Norge
		Åbjørsvegen 155, 2910 Aurdal		

#### Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori
310301	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	19.01.2024		
Oppdatert:	20.01.2024		
Lenke:	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

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 forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Annen forretningstype	Forretning:	18.08.2020	Berørt	3451/106/22	0,0
	Matrikkelført:	08.09.2020	Berørt	3451/106/29	0,0
			Berørt	3451/106/262	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.08.2020	Avgiver	3451/106/22	-2 433,5
	Matrikkelført:	08.09.2020	Mottaker	3451/106/297	2 433,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/106/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.12.1931	Avgiver	3451/106/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/106/104	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.12.1927	Avgiver	3451/106/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/106/91	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.10.1918	Avgiver	3451/106/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/106/75	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.12.1886	Avgiver	3451/106/21	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/106/22	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åbjørsvegen 155	Bolig	73,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	73,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158041855			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,0		56,0				
L01			17,0		17,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158041863			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158041871			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

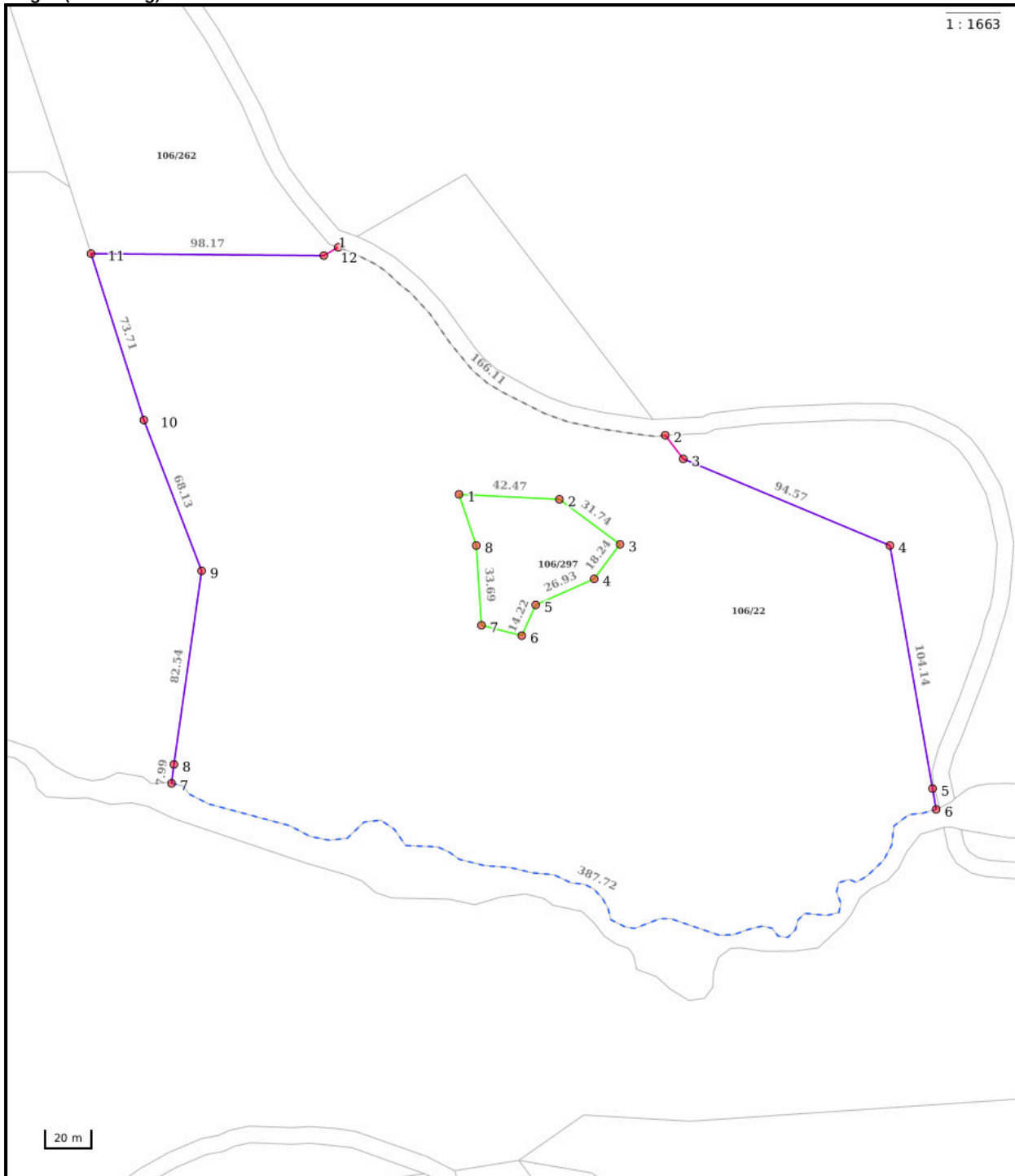
- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 1663



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 62 325,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

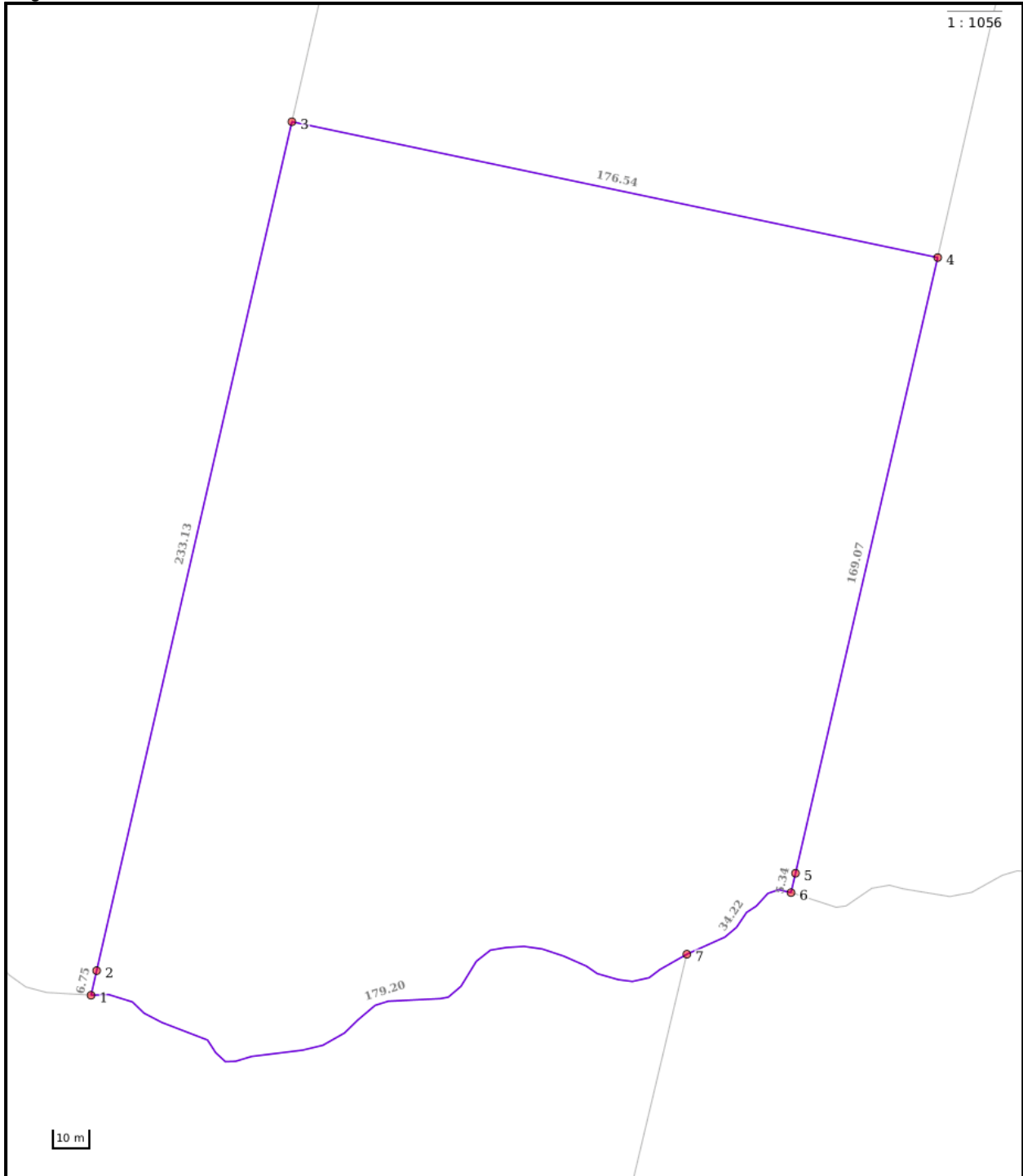
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 978,68	517 031,00	166,11m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 754 912,32	517 175,63	12,56m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 754 903,08	517 184,14	94,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 754 874,65	517 274,34	104,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 754 774,14	517 301,60	8,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 754 765,52	517 303,92	387,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 754 747,03	516 981,67	7,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 754 755,02	516 981,94	82,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 754 837,45	516 986,11	68,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 754 898,61	516 956,09	73,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 754 966,52	516 927,43	98,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 754 974,63	517 025,27	7,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 879,53	517 091,27	42,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 881,28	517 133,70	31,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 864,78	517 160,82	18,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 849,21	517 151,32	26,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 754 836,03	517 127,84	14,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 754 822,61	517 123,13	17,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 754 825,43	517 105,75	33,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 754 858,73	517 100,57	22,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket

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

**Teig 2**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 38 838,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 751 071,61	512 894,32	6,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 751 078,30	512 895,18	233,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
3	6 751 309,33	512 926,42	176,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	6 751 288,90	513 101,77	169,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	6 751 121,37	513 079,01	5,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	6 751 116,08	513 078,27	34,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 751 097,03	513 052,00	179,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

### Teig 3

1 : 582



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

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

**Areal og koordinater**

**Areal:** 4 603,80m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 918,51	517 169,93	152,59m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 754 984,00	517 038,52	52,74m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 755 014,39	517 081,62	130,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(<sup>1</sup>) 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: 30.10.2025

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	106	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åbjørsvengen 155, 2910 AURDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0542K020
<b>Navn</b>	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 105 280 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 484 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende



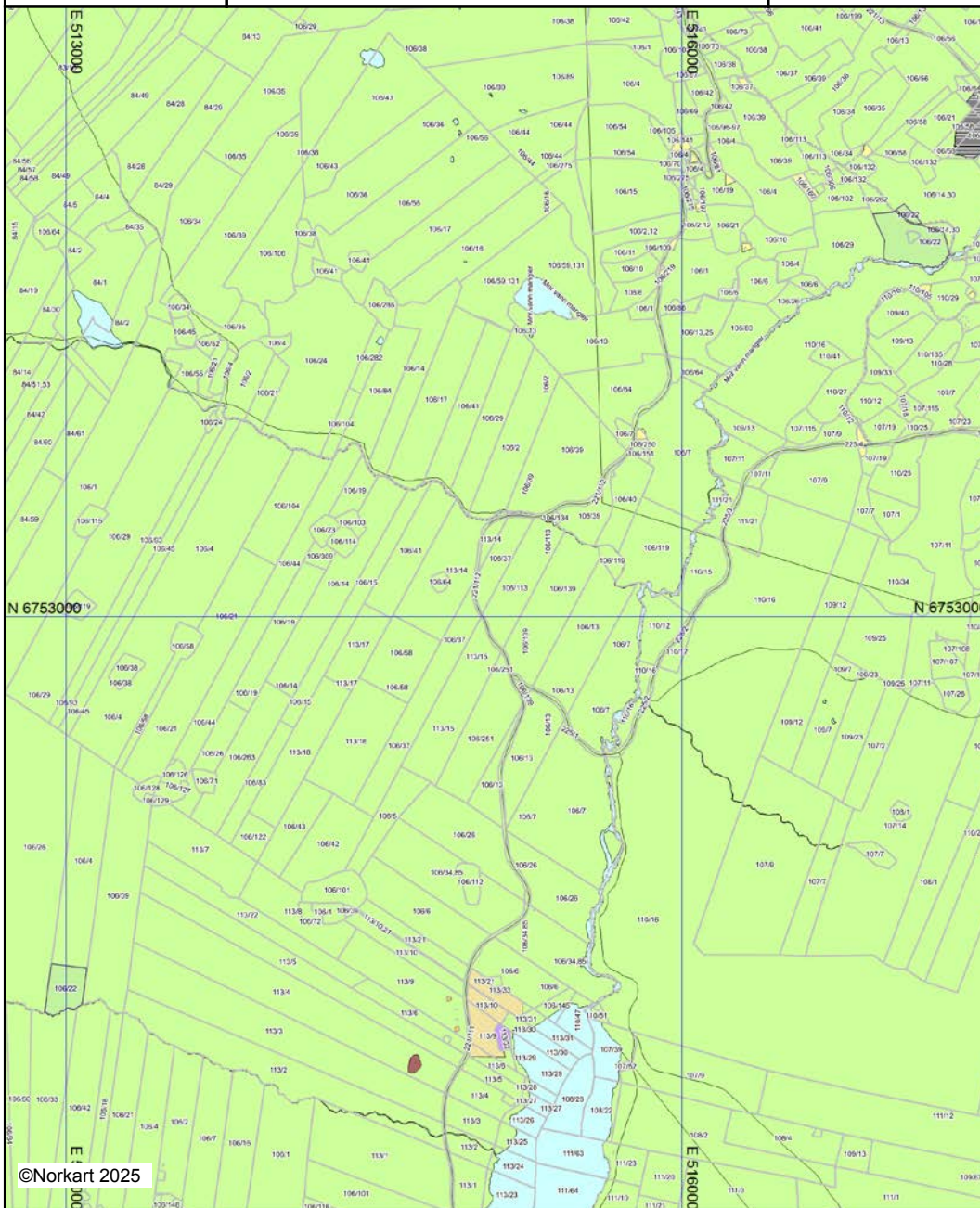
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 106/22  
Adresse: Åbjørsvegen 155  
Utskriftsdato: 30.10.2025  
Målestokk: 1:30000








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 (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig


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

-  LNFR-areal - nåværende


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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende







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

-  Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt

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

-  Detaljeringgrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 106/22		
Utskriftsdato	30.10.2025	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.

## 17 Berørte datasett

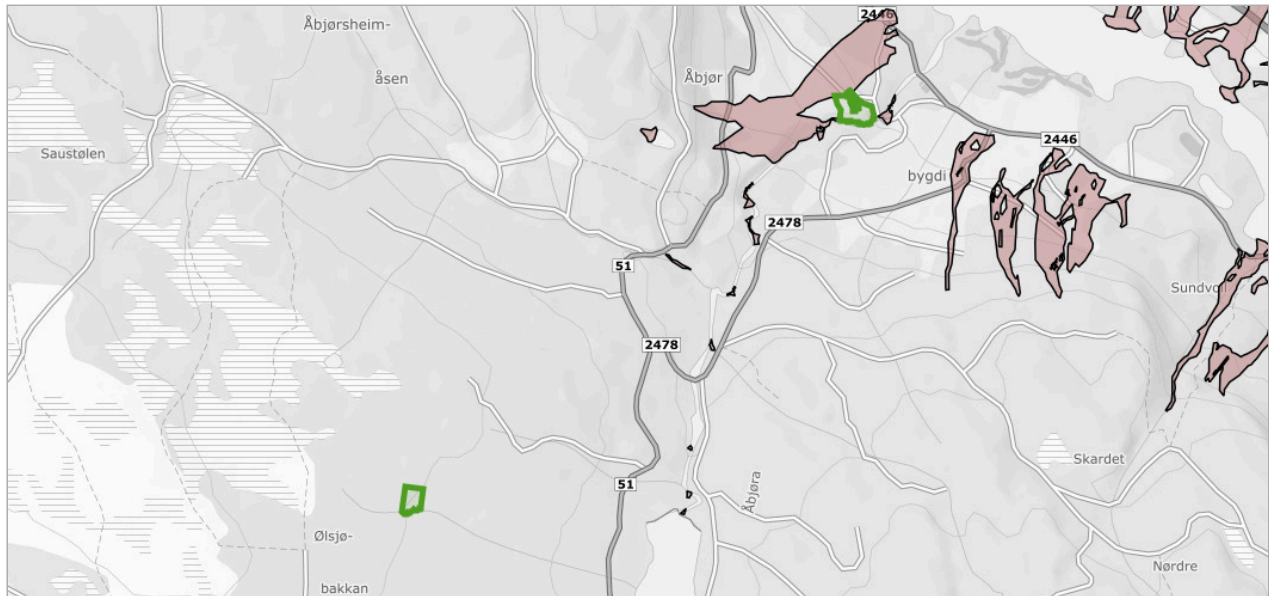
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Naturtyper - verdsette
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Inngrepsfrie naturområder
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0

## 82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdeedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinkonspropiasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonspropiasjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonspropiasjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokalteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsette friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmittområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	29.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



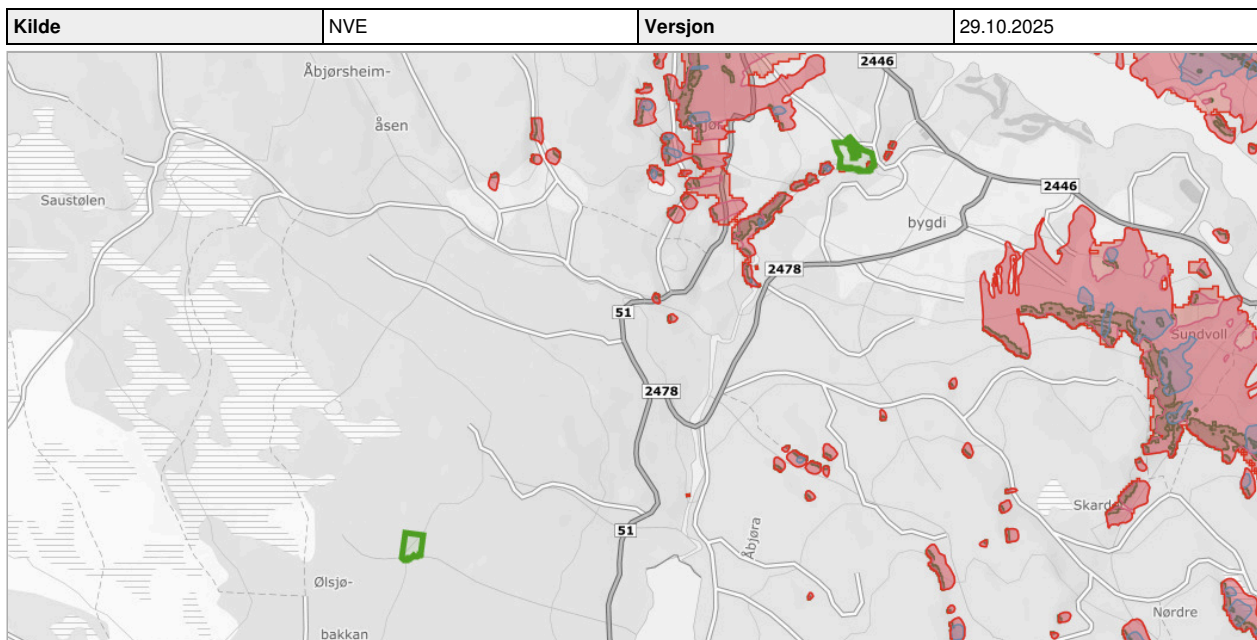
### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsomraader

## Aktsomhetskart for snøskred



### Om datasettet

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

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

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

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

### Tegnforklaring

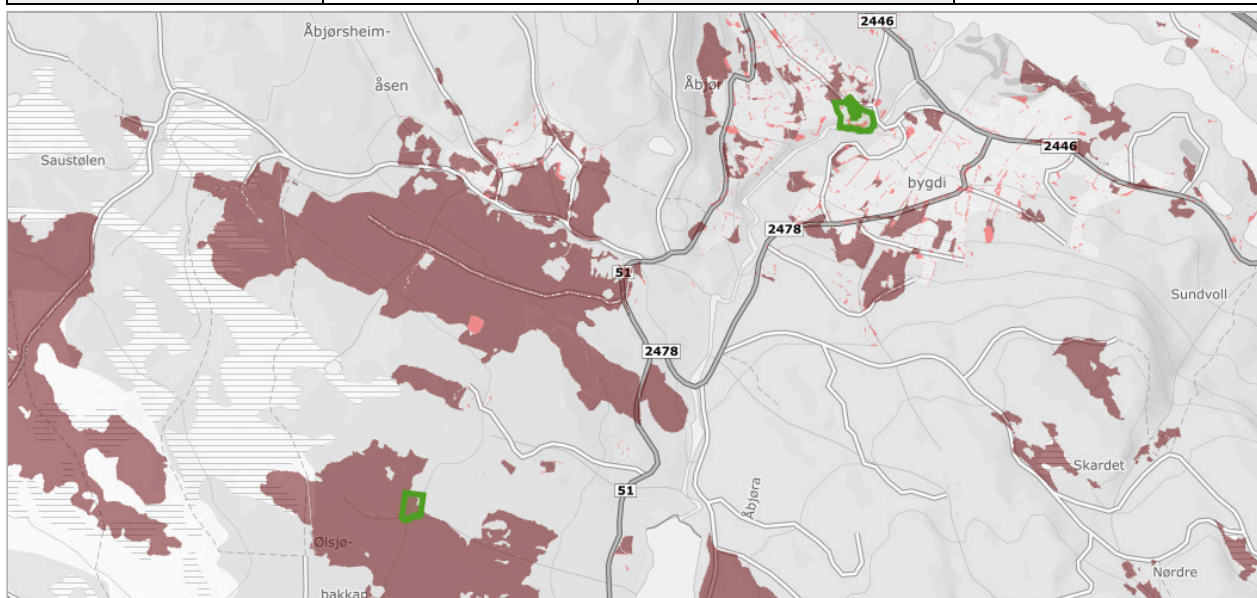
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

### Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

## Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

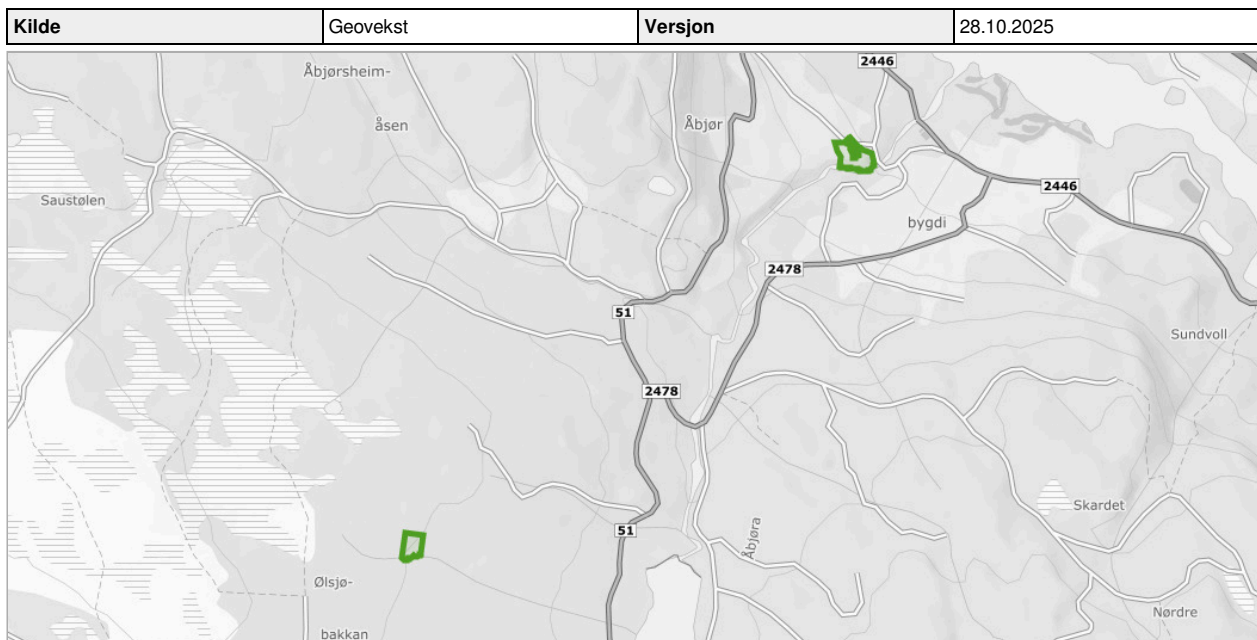
Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Tegnforklaring

Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

### Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	27
Ikke endret etter 2008	6



### 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

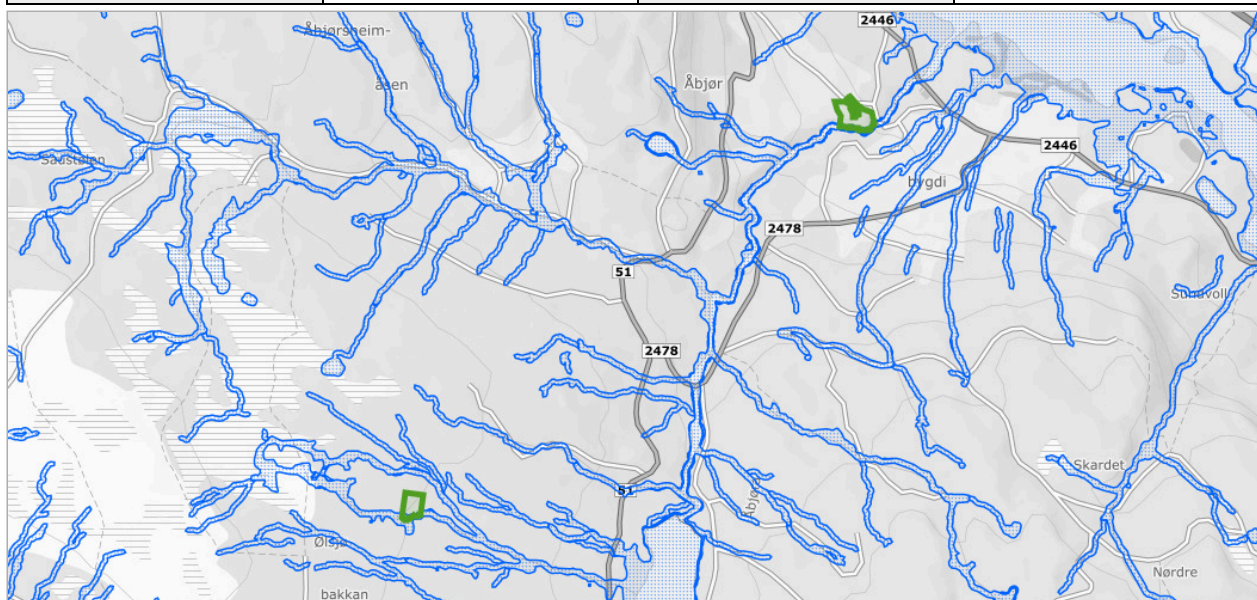


### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	4
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingskog	2
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

## Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	29.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



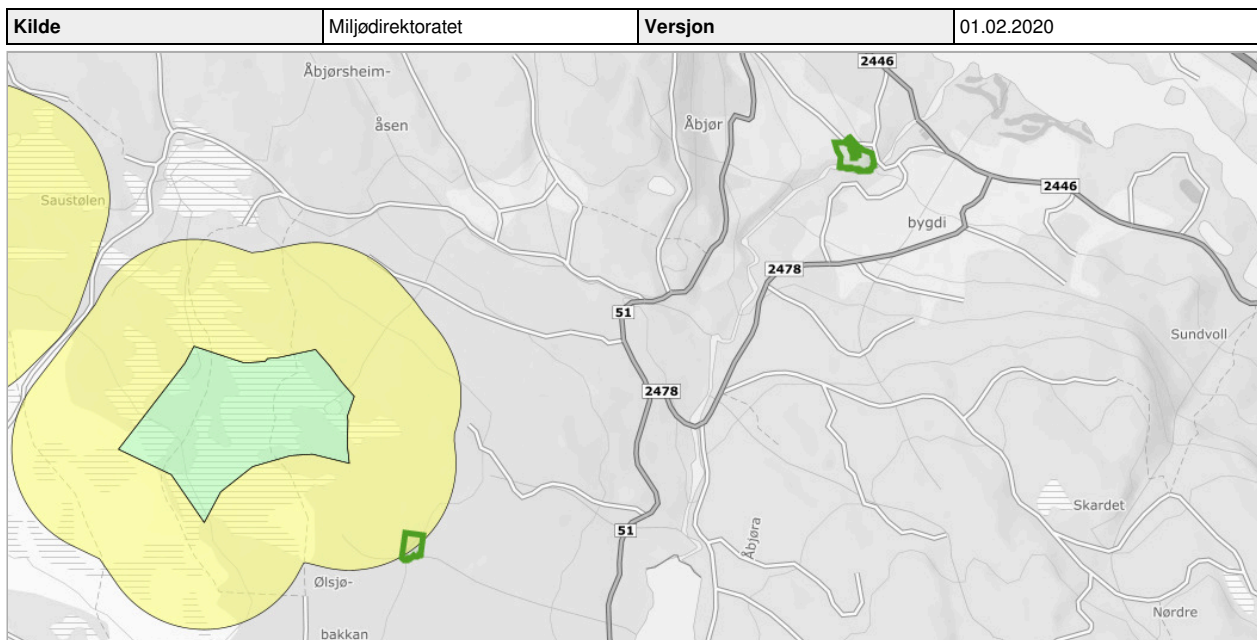
### Om datasettet

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

## Inngrepsfrie naturområder



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge (unntatt Svalbard og Jan Mayen) som ikke er berørt av tyngre tekniske inngrep. INON-områder ligger en kilometer eller mer i luftlinje unna tyngre tekniske inngrep så som veier, større kraftlinjer, vassdragsinngrep m.fl. Dataene som danner grunnlaget for kartene er hentet fra nasjonale registre over inngrep, kommuner og fylkesmenn. Datasettet viser også hvilke områder som har fått endret status som følge av nye inngrep i periodene 1988-2013, 1998-2013, 2003-2013 og 2008-2013.

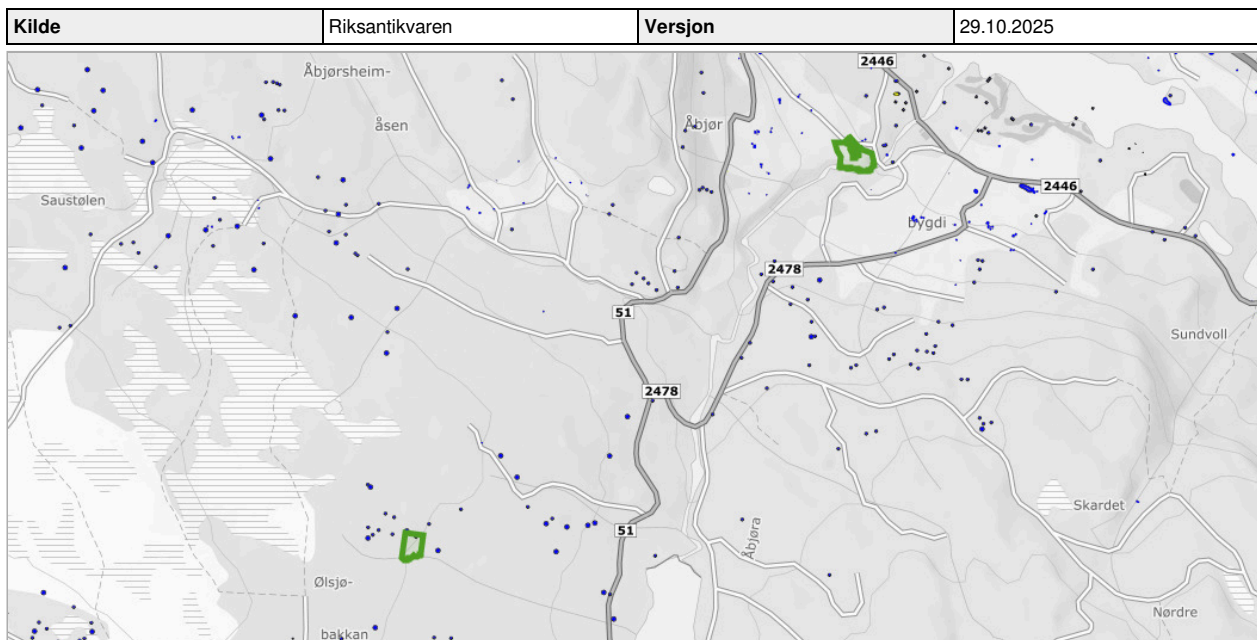
Generelt er inngrepsfrie naturområder en indikator for utviklingen av store sammenhengende naturområder i Norge.

Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

### Tegnforklaring

Inngrepsfrie naturområder
1 - 3 km fra inngrep
1 km buffersone
1 km buffersone

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner



### Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

### Tegnforklaring

Sikringszone	□
Sikringszone	▣
Lokaliteter	□
Lokalitet - fjernet	□
Lokalitet	■
Enkeltminner	□
Enkeltminne - fjernet	□
Enkeltminne	■

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk fredede kulturminner (representert ved deres sikringszone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

### Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Ark LOKENK navn 2237	3451	310301-0	E-ARK	AUT	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/310301">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/310301)</a>

### Lokaliteter

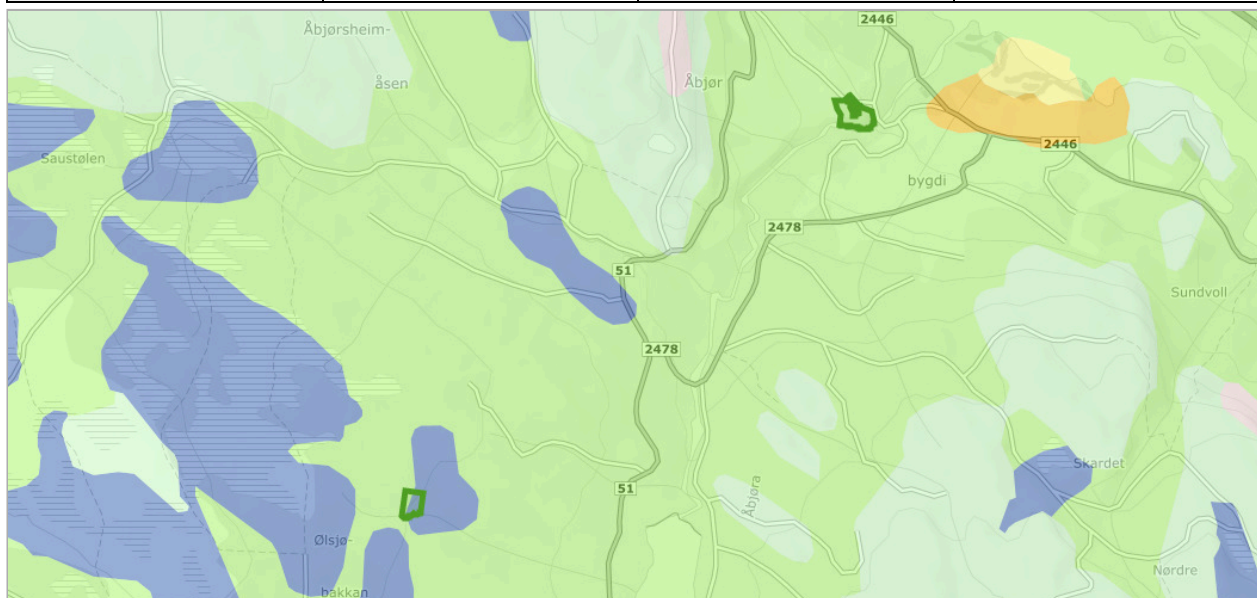
Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Ark LOKENK navn 2237	3451	310301-0	AUT	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/310301">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/310301)</a>

### Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
310301-0	3451

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede 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.

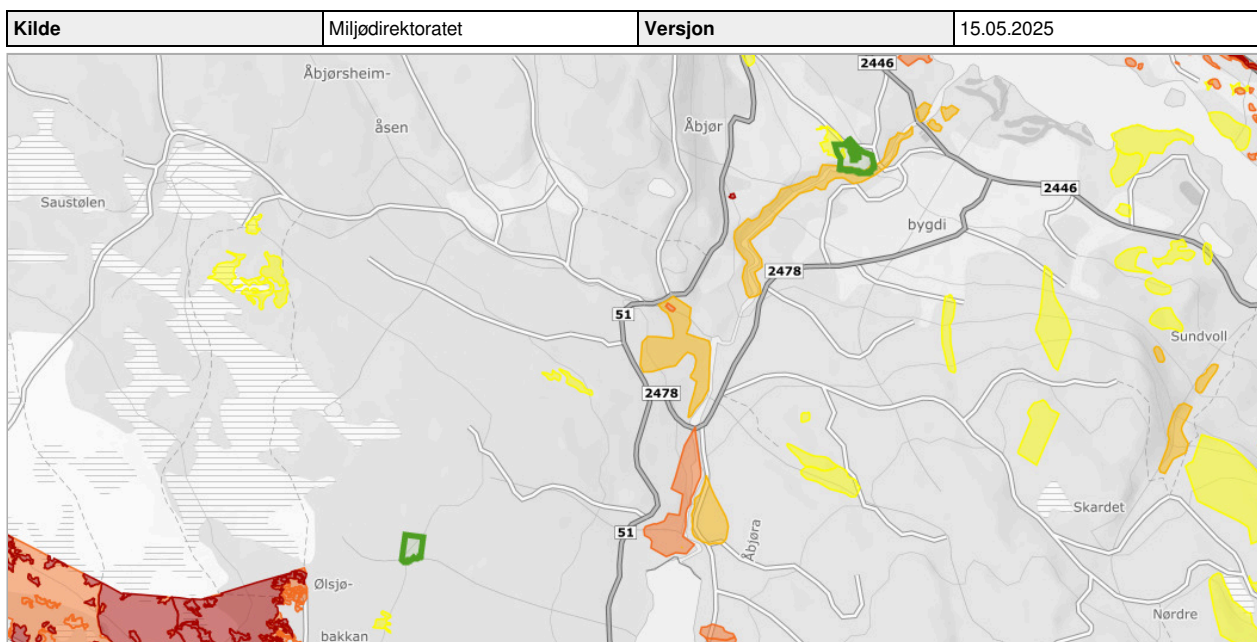
### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
	Tykk morene
	Tynn morene
	Breelavsetning
	Elveavsetning
	Torv og myr
	Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Naturtyper - verdsette



### Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

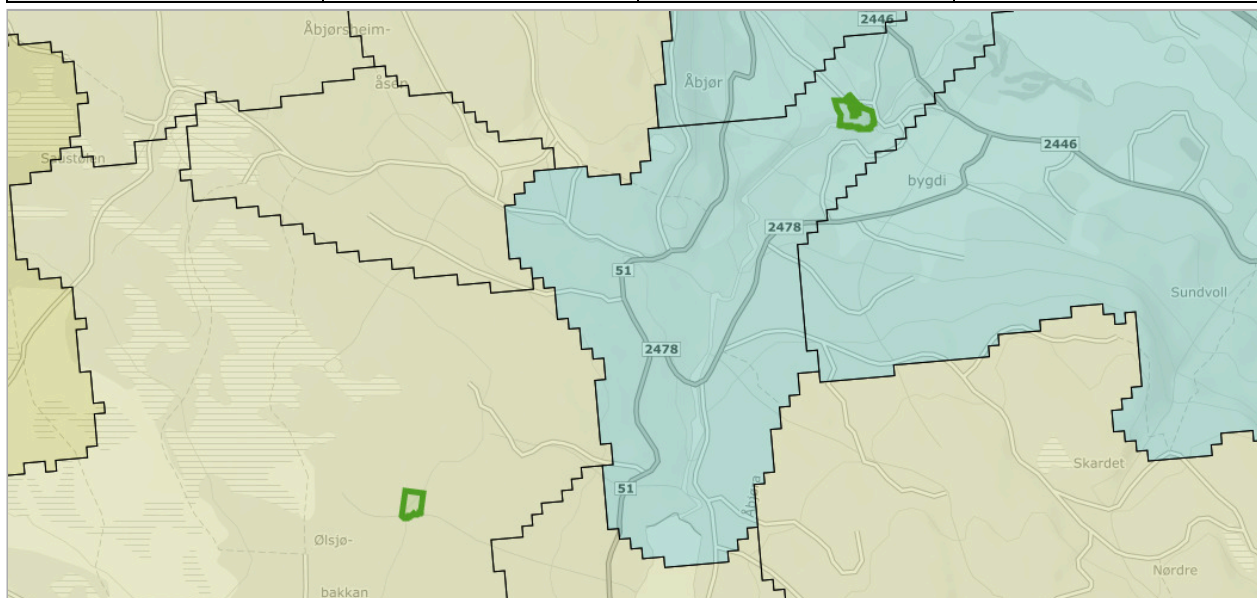
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

### Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Bekkekløft og bergvegg	Særs god (0 - 5m)	Åbjøra nedre	<a href="https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00065624">Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00065624)</a>	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065624">Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065624)</a>
Noe verdi	Rik boreal lauvskog	Særs god (0 - 5m)	Vestheim	<a href="https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00022592">Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00022592)</a>	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022592">Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022592)</a>

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.10.2025
-------	----------------	---------	------------



### 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

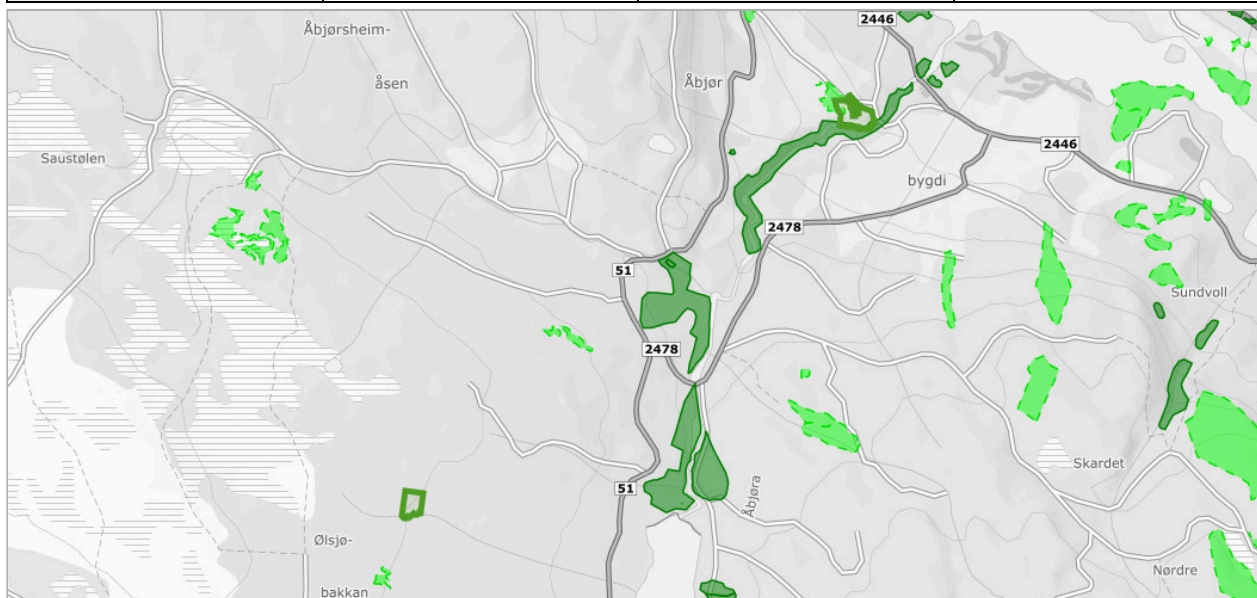
	Innland - ås og fjellandskap
	Innland - ås og fjellandskap sitt
	Innland - dallandskap
	Innland - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

## Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

### Tegnforklaring

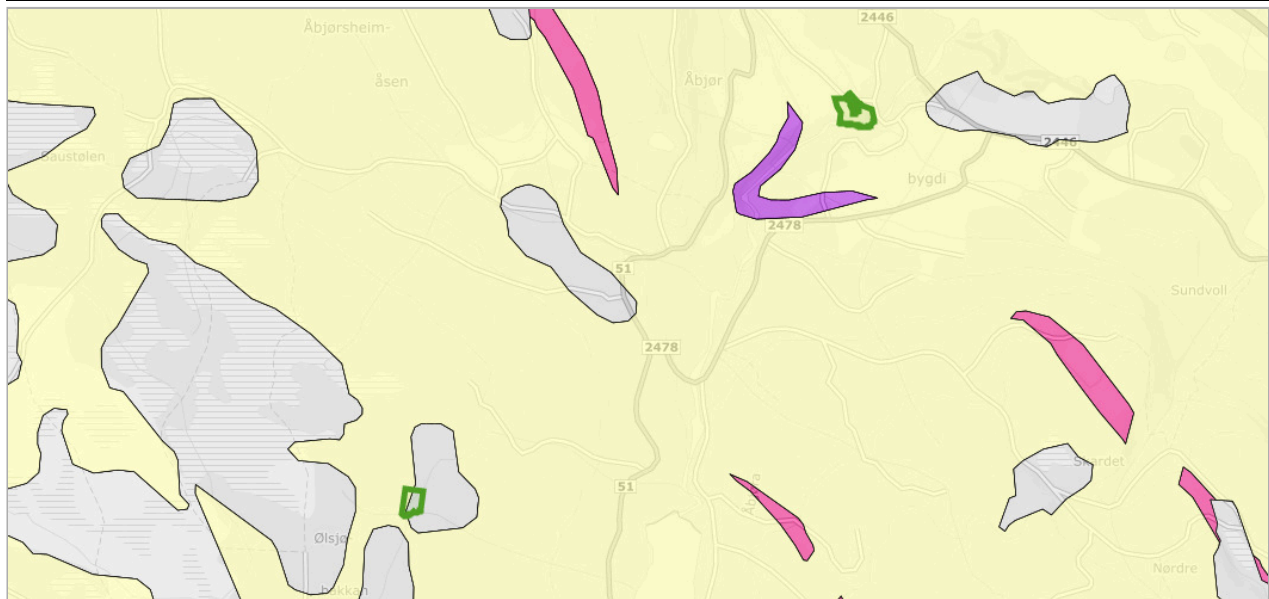
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig
■ Område - Lokalt viktig

### Objekter

Navn	Faktaark
Åbjøra nedre	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065624">Faktaark (pdf)</a> (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065624)
Vestheim	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022592">Faktaark (pdf)</a> (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00022592)

## 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 kjennetegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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	
	Usikker
	Moderat til lav
	Høy
	Særlig høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	29.10.2025
-------	-------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

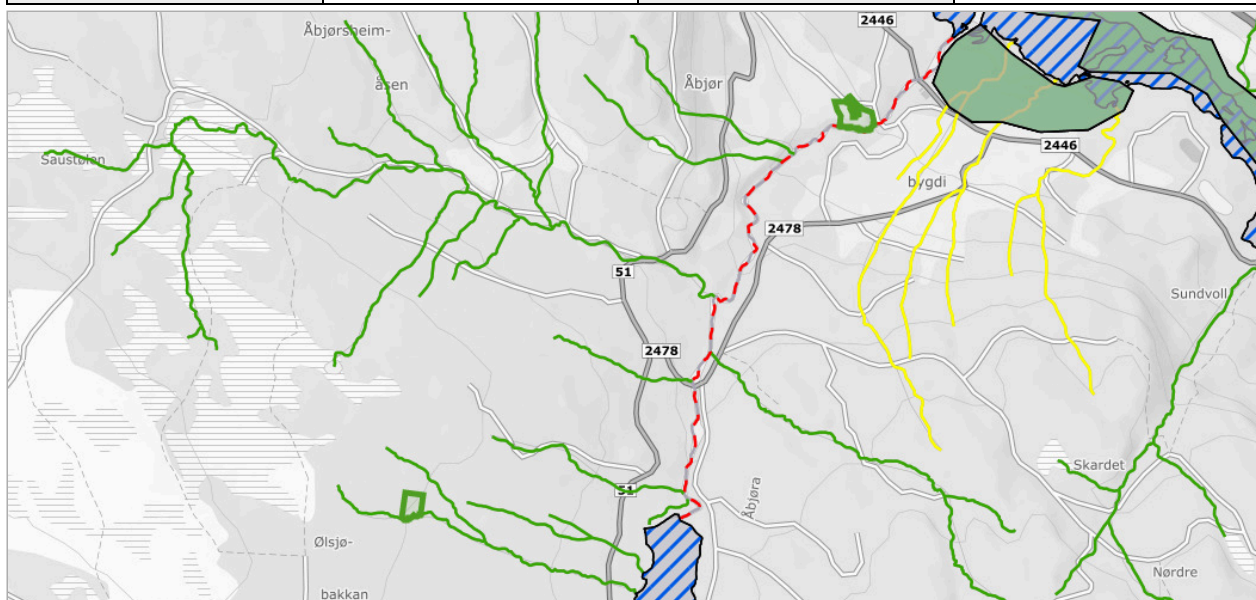


### Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
117	29	13	17	14	2019	177	4	OST_2019_0	178	154
230	53	13	18	14	2019	198	1	OST_2019_0	380	331
62	15	13	16	14	2019	135	2	OST_2019_0	102	88
139	34	13	16	13	2019	184	5	OST_2019_0	208	180
84	23	13	16	14	2019	135	5	OST_2019_0	119	101
91	25	13	17	13	2019	158	5	OST_2019_0	128	109
130	32	14	18	14	2019	164	5	OST_2019_0	198	171
91	24	10	11	9	2019	169	1	OST_2019_0	135	115
59	16	10	12	9	2019	160	1	OST_2019_0	84	72
73	19	10	11	9	2019	159	1	OST_2019_0	105	90
143	34	13	17	13	2019	159	1	OST_2019_0	229	198
118	28	13	15	14	2019	175	4	OST_2019_0	191	165
137	34	10	11	9	2019	187	1	OST_2019_0	213	184
40	11	10	12	9	2019	137	1	OST_2019_0	55	47
91	24	10	11	9	2019	165	1	OST_2019_0	134	115

## Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand innsjø	Ukjent
Kjemisk tilstand grunnvann	God
Kjemisk tilstand elv	Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann	God
Økologisk tilstand eller potensial elv	Naturlig forekomst - Godt potensial
	Naturlig forekomst - Moderert potensial
	Modifisert forekomst - Svært dårlig potensiell
Økologisk tilstand eller potensial innsjø	Modifisert forekomst - Godt potensial
Risiko kjemisk grunnvann	Grunnvann - Ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann	Grunnvann - Ikke vurdert

### Kjemisk tilstand

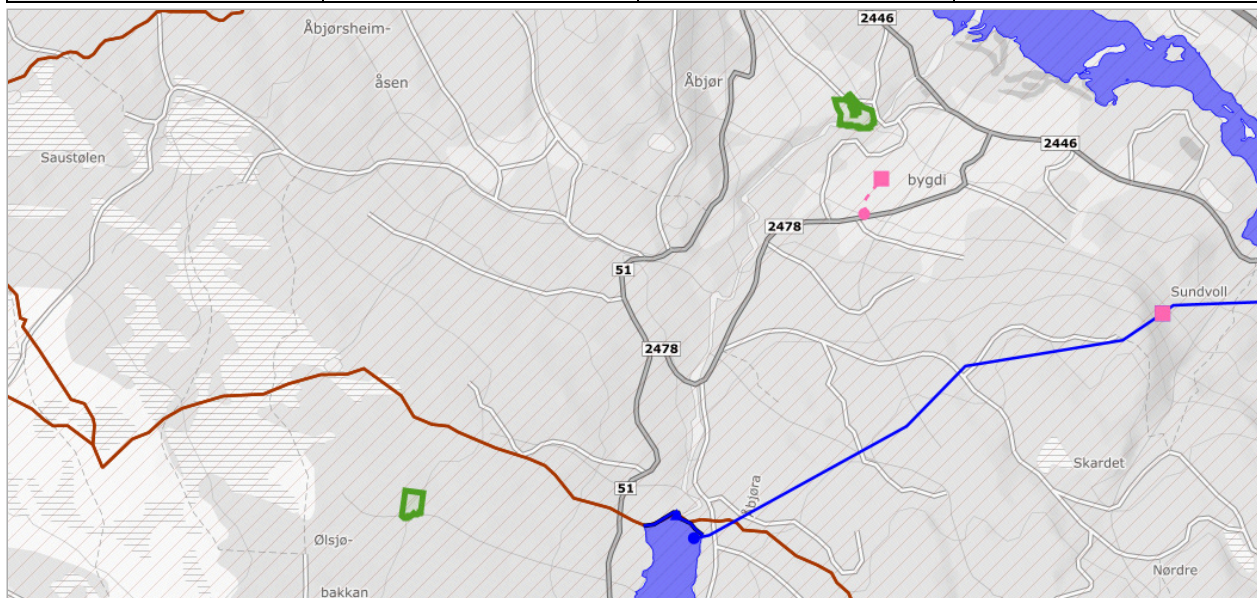
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Bekkefelt til Ølsjøen	Viken FK	Udefinert
kjemisk_tilstand_elv	Åbjøra	Viken FK	Udefinert

### Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Bekkefelt til Ølsjøen	Viken FK	God	Naturlig
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Åbjøra	Viken FK	Svært dårlig	SMVF

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



### 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.

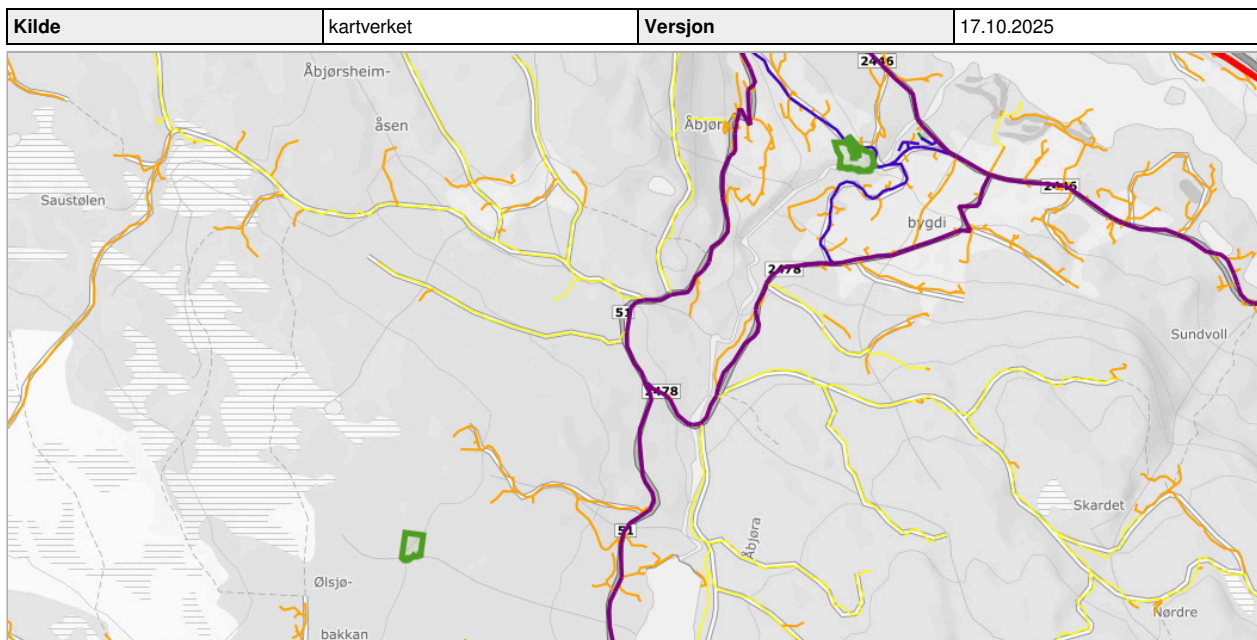
### Tegnforklaring

Delfelt	■ Delfelt
Magasin	■ Magasin
Dam	▲ Dam
Dam N250	▲ Dam N250
Vannvei	— Vannvei
Inntakspunkt	● Inntakspunkt
Vannkraftverk	■ Vannkraftverk
Ikke utbygd vannvei	— Ikke utbygd vannvei
Ikke utbygd vannkraftverk	■ Ikke utbygd vannkraftverk
Ikke utbygd inntakspunkt	● Ikke utbygd inntakspunkt

### Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn
ØLSJØEN	Åbjørå

## Veg senterlinje Elveg 2.0



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikreguleringer, trafikrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring

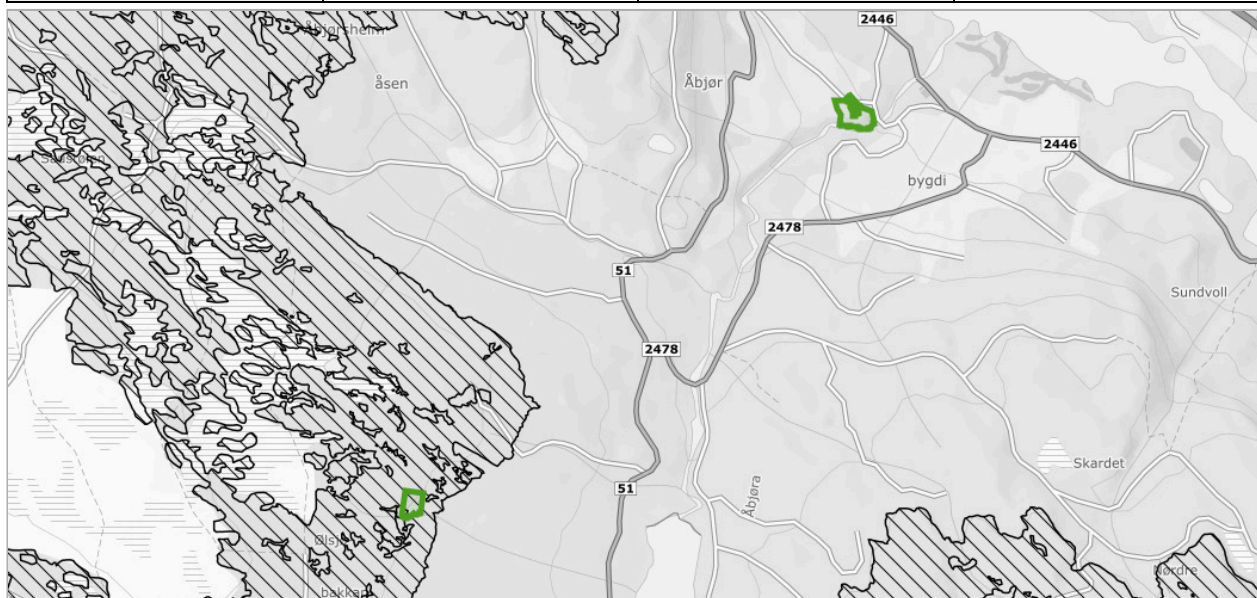
Europaveg	
Fylkesveg	
Kommunalveg	
Privatveg	
Skogsbilveg	
Gang- og sykkelveger	
Annet gangareal	
Annet gangareal	

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97073
veglenke	K	1116

## Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------

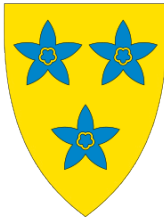


### Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

### Tegnforklaring

Vernskog
☐ Vernskog mot fjell



## Nord-Aurdal kommune

Boks 143,  
2901 Fagernes

**Org.nr.:** 961 381 908

**Telefon:** 61 35 90 00

**E-post:** [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
30.10.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	106	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Åbjørsvengen 155, 2910 AURDAL								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

### Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	106	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åbjørsvegen 155, 2910 AURDAL								

### 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
Eiendomsskatt	1 528,40 kr
Feiing	540,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
<b>Sum</b>	<b>5 922,16 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - landbruk	0%	382200 prom	4.00	1/1	0 %	1 529,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Grunnpris slamtømming pr anlegg	15%	1 Tank	1344.35	1/1	0 %	1 344,35 kr
Avvanningsbil, teknisk volum pr.m3	15%	5 m <sup>3</sup>	531.30	1/1	0 %	2 656,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>10 148,10 kr</b>

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

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

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



CAMILLA FRØISLIHAGEN DOKKEN  
Åbjørsvegen 155  
2910 AURDAL

**Saksnummer** 24/1885  
**Dokumentdato** 21.06.2024  
**Kontrolldato** 21.06.2024  
**Saksbehandler** Tim-Egil Dammerud  
**Gnr/bnr.** 106/22  
**Adresse** Åbjørsvegen 155  
**Leilighet** H0101

## Feierapport med varsel om pålegg

### Feierapport

Vi var på feieroppdrag hos deg den 21.06.2024, og fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

#### Disse avvikene ble avdekket:

#### Skorsteinsløp 2172, Midt på huset

##### 1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. *Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Det mangler trinn i bunnen av takstige

##### 2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. *Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Skorsteinen er høyere enn 1,2m, det må monteres plattform

#### Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på at avvik er rettet innen **19.09.2024**.

#### Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer 24/1885, og sende oss på e-post: [tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no](mailto:tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no) eller som brev til: Nord-Aurdal Brannvesen, Bygdinvegen 49, 2900 Fagernes

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91824925 eller e-post [feier@nord-aurdal.kommune.no](mailto:feier@nord-aurdal.kommune.no).

#### Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*  
Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.  
Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33
- første ledd.  
Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37
- første ledd.

---

#### Postadresse

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES  
Tlf: 91 82 49 25  
E-post: [brann@nord-aurdal.kommune.no](mailto:brann@nord-aurdal.kommune.no)  
Org.nr: 961 381 908

#### Fakturaadresse

Nord-Aurdal Brannvesen  
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES  
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 1 av 2

- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige
- vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud  
Feiersvenn

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

**Postadresse**

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES  
Tlf: 91 82 49 25  
E-post: [brann@nord-aurdal.kommune.no](mailto:brann@nord-aurdal.kommune.no)  
Org.nr: 961 381 908

**Fakturaadresse**

Nord-Aurdal Brannvesen  
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES  
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 2 av 2



# Nord-Aurdal Brannvesen

Dokken Camilla F  
Åbjørsvegen 155  
2910 AURDAL

**Deres ref.:**  
Dokken Camilla F

**Arkiv:** M71  
**Saksnr:** 22/1112

**Saksbehandler:**  
Erlend Bringsli

**Dato:**  
11.05.2022

## Tilsynsrapport

**Tilsynsadresse:** Åbjørsvegen 155  
**Gårds- og bruksnr:** 106 22 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 06.05.2022 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

### Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **15. juni 2022** som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- e-post
- brevpost til Nord-Aurdal brannvesen

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

### Avvik som må rettes

#### Avvik 1

**Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget**

#### Kommentar

Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak. For at feiingen skal utføres tilfredsstillende, sikkert og at vi ikke skal forårsake skade, må det monteres pipe-/feieplattform på taket eller feieluke på skorsteinen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

## **Avvik 2**

**Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget**

### **Kommentar**

Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

## **Avvik 3**

**Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt**

### **Kommentar**

Beskyttelsesplatene i ildstedet ditt er defekt/mangler. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

## **Anmerkninger som bør følges opp**

### **Anmerkning 1**

#### **Kommentarer**

Slokkeutstyret mangler vedlikehold. Slokkeapparater skal inn til kontroll/service hos godkjent firma hvert tiende år for pulver og hvert femte år for skum. Brannslanger må du selv kontrollere årlig. For å undersøke hvem som kan utføre vedlikehold/ service på slokkeutstyret ditt, kan du gå inn på hjemmesiden til rådet for vedlikehold av brannsløkkemateriell: [www.rvb.no](http://www.rvb.no)

### **Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?**

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

### **Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet**

Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din bolig.

#### **Til stede ved tilsynet:**

For eier: Martin Rye,  
For brannvesenet: Kåre Brenden

### **Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Erlend Bringsli på telefon 995 79 490 eller på e-post til [erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no](mailto:erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no).

Med hilsen  
Nord-Aurdal brannvesen

Erlend Bringsli  
Brannforebygger

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.*

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

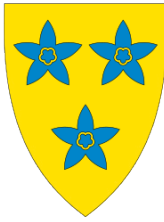
## Vedlegg

### Definisjoner

- Fyringsanlegg:** Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
- Avvik:** Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
- Anmerkning:** Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
- Kommentarer:** Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

### Aktuelt regelverk og veiledninger

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven § 16.
- Byggdetaljblad.
- For annen informasjon, se vår hjemmeside Nord-Aurdal brannvesen:  
<http://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning-og-beredskap/>



## Nord-Aurdal kommune

Boks 143,  
2901 Fagernes

**Org.nr.:** 961 381 908

**Telefon:** 61 35 90 00

**E-post:** [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
04.11.2025

### Opplysning om piper og ildsted:

<b>Gårdsnr:</b>	106	<b>Bruksnr:</b>	22	<b>Festnr:</b>	0	<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Adresse:</b>	Åbjørsvegen 155 H0101, 2910 AURDAL						

#### Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik etter tilsyn eller feiing på denne adressen.  
Vedlagt ligger både tilsyn - og feierapport.  
Neste tilsyn/feiing er 2026.

#### 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: 30.10.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	106	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åbjørsvegen 155, 2910 AURDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

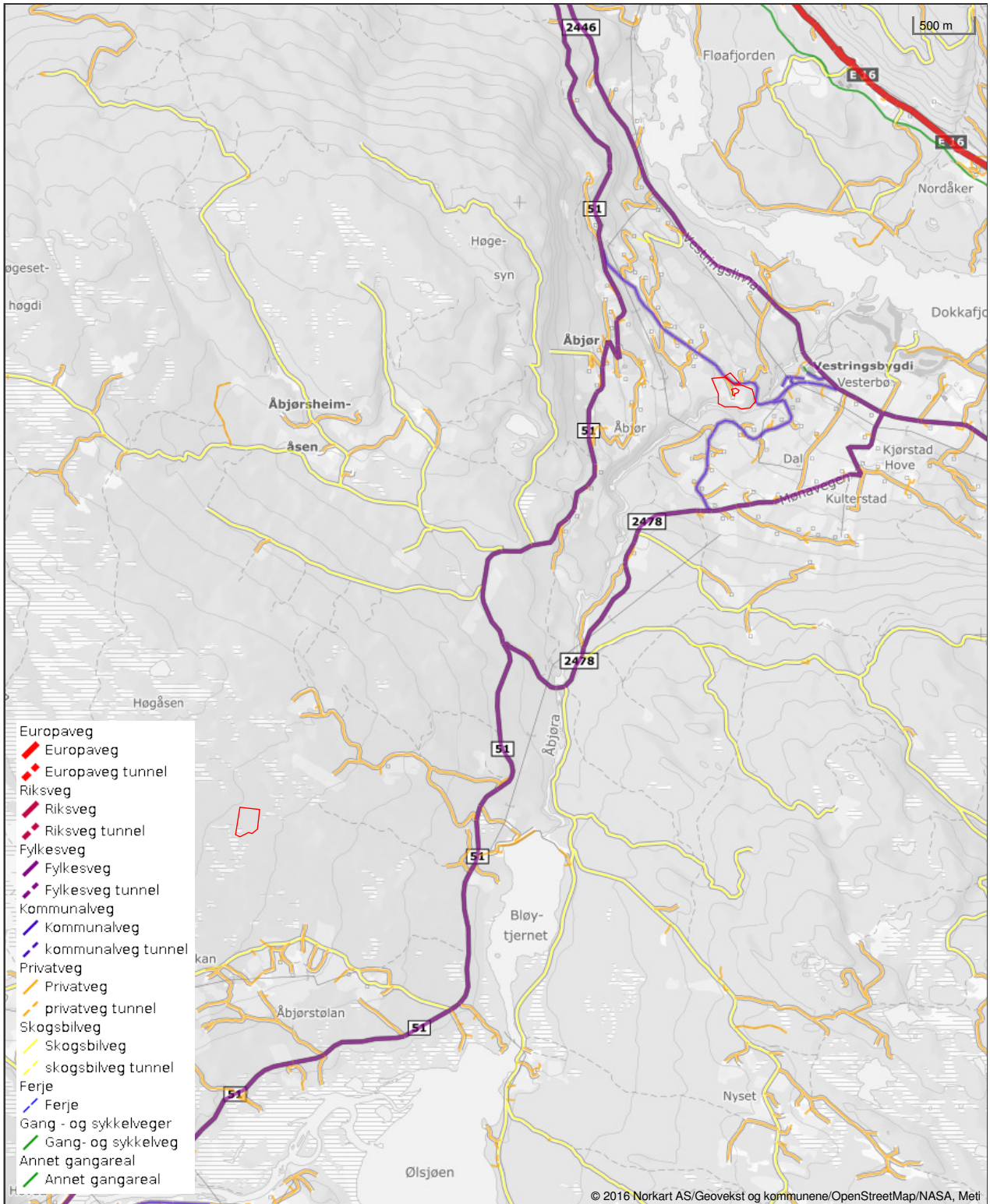
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

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

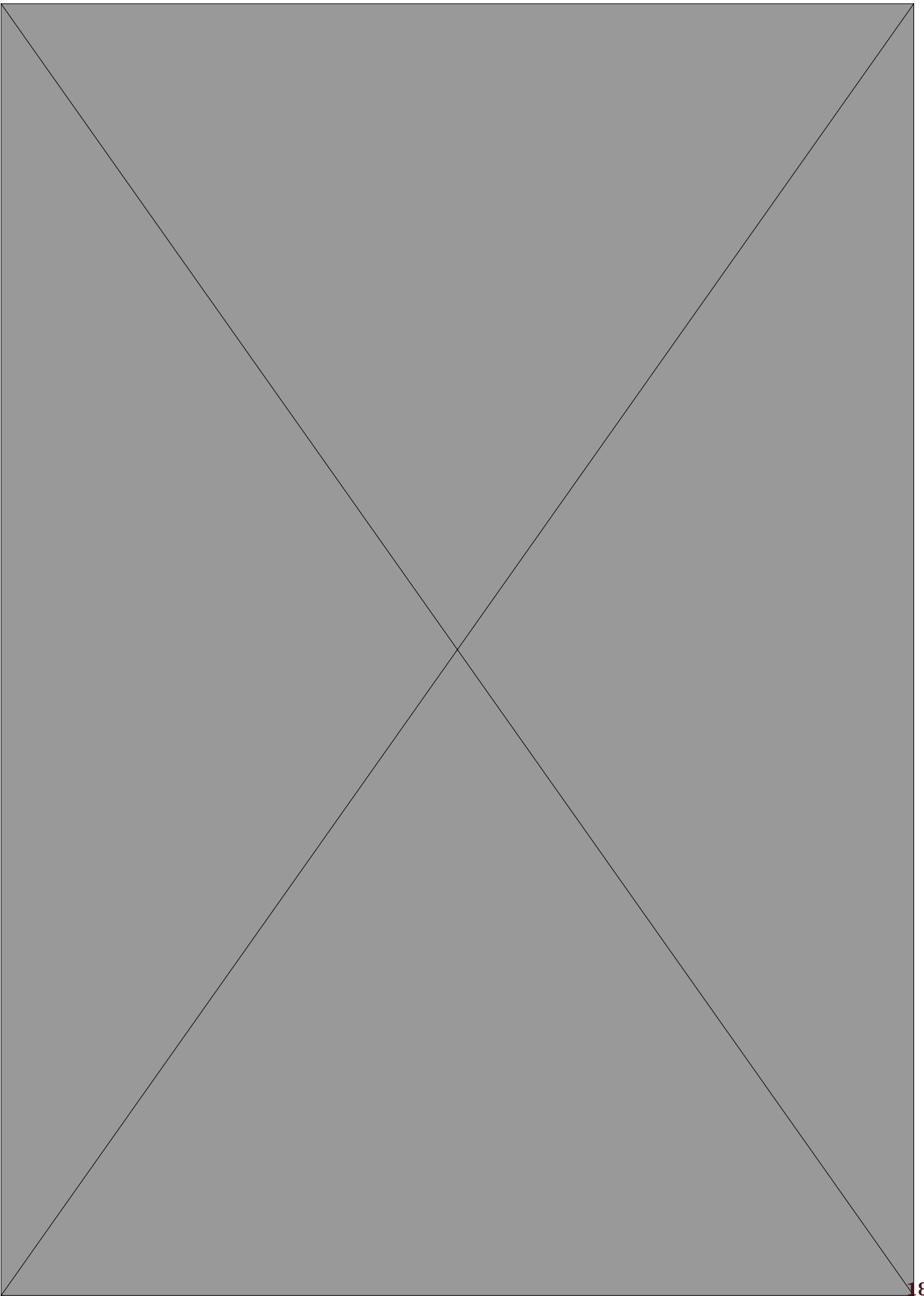
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 106/22//



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.



# Nabolagsprofil

Åbjørsvegen 155

## Offentlig transport

Midtmoen 9 min   
Linje 304, 307 0.8 km

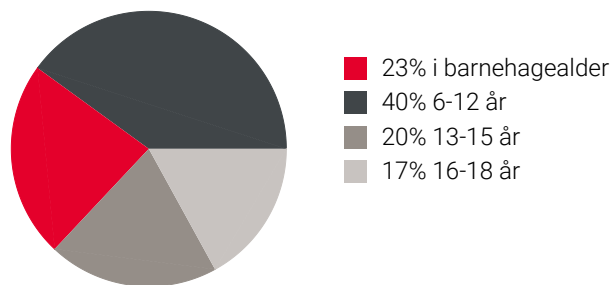
## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 13 min   
410 elever, 38 klasser 9.4 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min   
180 elever, 9 klasser 10 km

Valdres vidaregåande skule 10 min   
547 elever 7.2 km

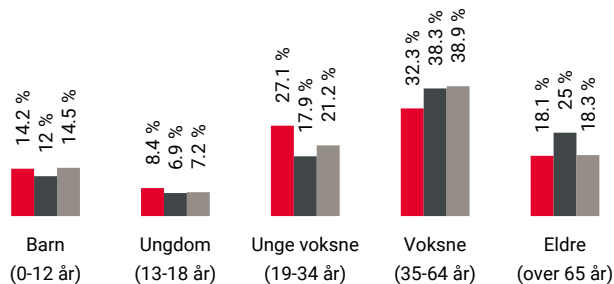
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åbjør	156	84
Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 13 min   
58 barn 1.2 km

Leira barnehage (1-5 år) 10 min   
30 barn 7.2 km

Fagernes barnehage (1-5 år) 13 min   
57 barn 9.5 km

## Dagligvare

Kiwi Leira 7 min

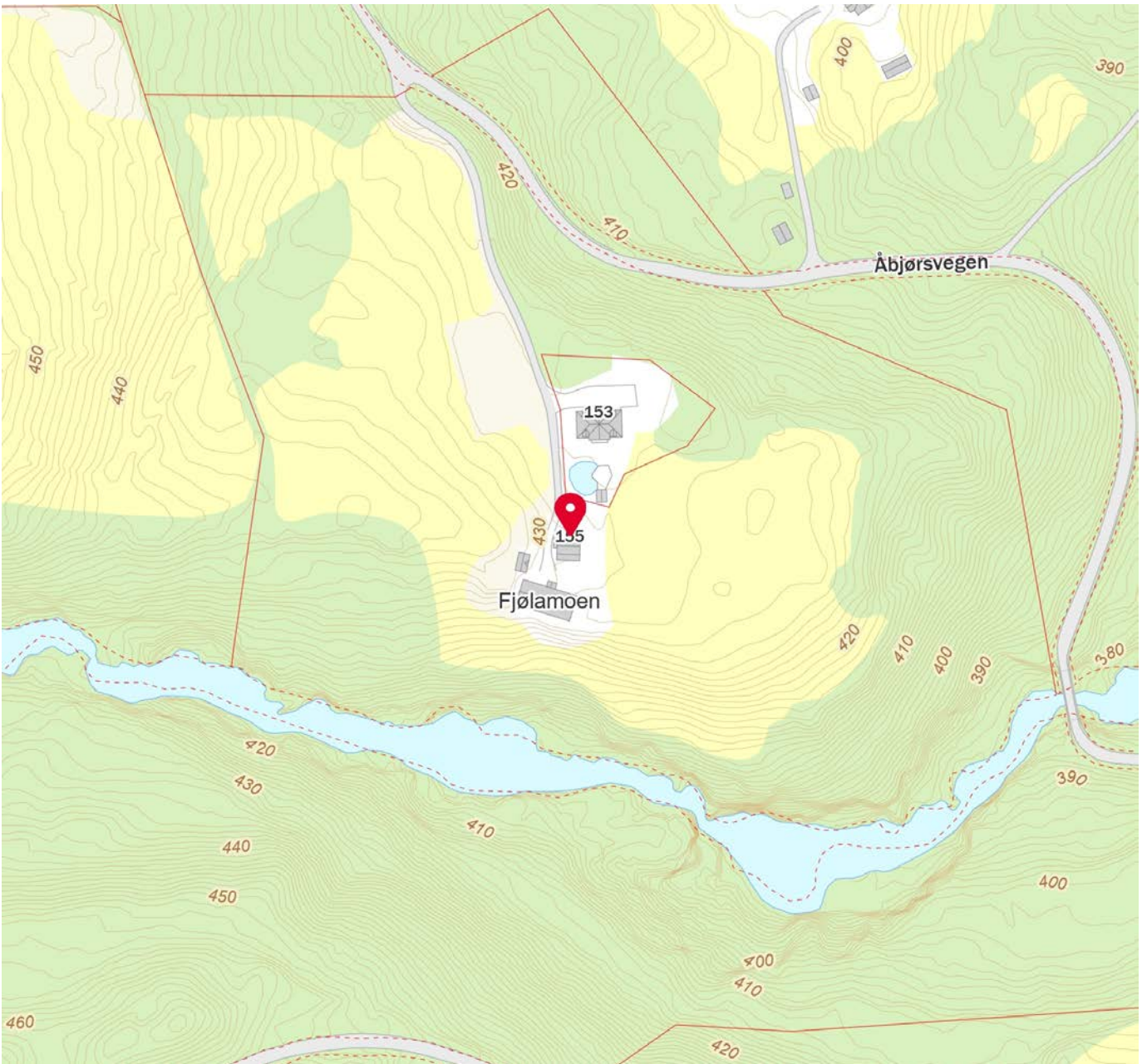
Rema 1000 Leira 8 min   
PostNord 5.7 km

## Sport

Vestringsbygda idrettsanlegg 19 min   
Ballspill, fotball 1.8 km

Leirali gymsal 8 min   
Aktivitetshall 5.9 km

Valdres Treningssenter 12 min



## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** tirsdag 25. november 2025 10:32  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** SV: Forespørsel om slamanlegg for Åbjørsvegen 155 - gnr. 106, bnr. 22 - gnr. 106, bnr. 27 - gnr. 106, bnr. 33 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Her er det registrert en 2 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.  
Sist tømt 18.09.2025.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455  
E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)  
[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** mandag 24. november 2025 14:12  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Forespørsel om slamanlegg for Åbjørsvegen 155 - gnr. 106, bnr. 22 - gnr. 106, bnr. 27 - gnr. 106, bnr. 33 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vårt firma har for salg Åbjørsvegen 155 - gnr. 106, bnr. 22 - gnr. 106, bnr. 27 - gnr. 106, bnr. 33 i Nord-Aurdal kommune tilhørende Camilla Frøislihaven Dokken

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

**Synnøve Maria Hovde**  
Kundeordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33  
Mob: (+47) 91 64 31 17 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Aktiv Valdres Eiendomskontor  
Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes

**aktiv.**  
Tar deg videre



\*\*\*\*\*  
This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.  
\*\*\*\*\*

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

**Sendt:** mandag 24. november 2025 15:29

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

**Emne:** Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250158 Åbjørsvegen 155 - gnr. 106, bnr. 22 - gnr. 106, bnr. 27 - gnr. 106, bnr. 33 i Nord-Aurdal kommun

Hei,

Siste tilsyn var 24.12.2022 avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 37321 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](http://www.griug.no).



Skatteetaten

Dato  
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 106      Bnr 22      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Åbjørsvegen 155, 2910 AURDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 89 804

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



**Skatteetaten**

Dato  
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 106      Bnr 22      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

,

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 1 215 188

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 106, Bruksnummer 22 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.02.2026 kl. 11.49

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 11.48

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Åbjørsvegen 155**Gatenr: **1116**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2910 AURDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2020/3425178-1/200 02.12.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 1 950 000

Omsetningstype: Fritt salg

**DOKKEN CAMILLA FRØISLIHAGEN**

FØDT: 27.10.1996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**HEFTELSER**

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

1951/1568-2/21 05.09.1951

**SKJØNN**

Regulering av Åbjøra

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/623-1/21 09.04.1960

**SKJØNN**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/728996-1/200 24.09.2010

**\*\* DIVERSE PÅTEGNING**

Bestemmelse om engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.

1960/2519-1/21 24.12.1960

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om kraftoverføring m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/888-1/21 01.03.1965

**SKJØNN**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.02.2026 11:49 - Sist oppdatert 04.02.2026 11:48

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

Side 1 av 3

Regulering av Aurdalsfjorden  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/621817-4/200 07.07.2015 **JORDSKIFTE**  
Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3008537-1/200 11.09.2020 **BESTEMMELSE OM VEG**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 106 BNR: 297

2020/3008537-2/200 11.09.2020 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 106 BNR: 297

2020/3425224-1/200 02.12.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 1 950 000  
Pantaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE  
ORG.NR: 920 058 817  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1382254-1/200 11.11.2025 **\*\* NEDKVITTERING**  
21:00  
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:  
Beløp: NOK 1 510 000

2025/1373951-1/200 10.11.2025 **PANTEDOKUMENT**  
12:43  
Beløp: NOK 600 000  
Pantaver: VALDRES SPAREBANK  
ORG.NR: 937 888 759  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1886/900060-1/21 11.12.1886 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 21

1918/900149-1/21 11.10.1918 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 75

1931/900230-1/21 19.12.1931 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 104

2020/1494527-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 106 BNR: 22

2020/2988111-1/200 08.09.2020 **REGISTRERING AV GRUNN**  
10:52  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 297  
ELEKTRONISK INNSENDT

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 22 i 3451 NORD-AURDAL kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 106, Bruksnummer 27 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.10.2025 kl. 13.22

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.10.2025 kl. 13.20

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Lakkergata 186**Gatenr: **1171**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2923 TISLEIDALEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2020/3425178-1/200 02.12.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 1 950 000

Omsetningstype: Fritt salg

**DOKKEN CAMILLA FRØISLIHAGEN**

FØDT: 27.10.1996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/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:**2015/621817-4/200 07.07.2015 **JORDSKIFTE**

Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3425224-1/200 02.12.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 1 950 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

901053-1/21

**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 27 i 3451 NORD-AURDAL kommune

1912/900022-1/21 20.04.1912 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 69

1947/650-1/21 05.05.1947 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 106  
BNR: 133

2020/1807341-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 106 BNR: 27

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 106, Bruksnummer 33 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.10.2025 kl. 13.22

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.10.2025 kl. 13.20

---

### Adresse (r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3425178-1/200 02.12.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 1 950 000

Omsetningstype: Fritt salg

**DOKKEN CAMILLA FRØISLIHAGEN**

FØDT: 27.10.1996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### 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:

2015/621817-4/200 07.07.2015 **JORDSKIFTE**

Saksnr. 0510-2013-0016 Bløytjern sag

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

1841/900015-1/21 29.10.1841 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 106

BNR: 30

2020/119274-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 106 BNR: 33

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åbjørsvegen 155  
2910 AURDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Linn Hamre-HagenTelefon: 997 34 264  
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre