

aktiv.





Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 922 600,-  
**Selger:** Solveig Berg

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 152/213 kvm  
**Tomtstr.:** 1644 m², eiet fellestomt  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 31  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1201250027

# Sentrumsnær del av tomannsbolig med grense ut i elven!

Denne seksjonerte eiendommen ligger i en sentrumsnær tomannsbolig inntil og med utsikt til Neselva. Boligen, som opprinnelig er bygd i 1953, er senere renoveret og tilrettelagt med to seksjoner. Seksjon 1. i 1.etg. og kjellerplanet, samt seksjon 2., som nå skal selges, i 2.etg. med tillegg av loftsetasje. I 2022 ble det bygd til et heishus fra bakkeplan i u.etg til og med loftsetasjen.

Fra boligen er det gangavstand til alle fasiliteter bygdebyen har å tilby. Det er få minutters gange til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt til sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m.

Med sin romslige tomt er dette en eiendom med god plass til lek og moro, og har du og familien lyst på nyfisket ørret til kvelds er det muligheter for kortreist fiskelykke.

Velkommen!



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Tilstandsrapport .....     | 46  |
| Egenerklæring .....        | 73  |
| Kommunal informasjon ..... | 80  |
| Info om el-anlegg .....    | 122 |
| Formuesverdi .....         | 123 |
| Grunnbok .....             | 124 |
| Dagbøker .....             | 126 |
| Nabolagsprofil .....       | 144 |
| Andre vedlegg .....        | 147 |
| Budskjema .....            | 154 |

# Om Bygdinvegen 6

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 152 m<sup>2</sup>

BRA - e: 61 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 7 m<sup>2</sup> Heishus

1. etasje

BRA-i: 2 m<sup>2</sup> Trapperom

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Tilbygd lagerrom på 25 kvm.

2. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, spisestue, bad (Nytt i 2024), bad/vaskerom og heishus.

3. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Trapperom, to soverom, trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning, heishus.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 m<sup>2</sup> Terrasse2. etasje

42 m<sup>2</sup> Veranda

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup> Uthus/bodrom

### **Ikke målbare arealer**

7 m<sup>2</sup> i 3. etasje.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kommentar fra takstmann:

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langside av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue.

- Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1644 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt opparbeidet med noe beplantning og grøntarealer, dels naturtomt.

Tomten ligger med øvre grense inn mot Bygdinvegen og nedre grense ut i elven.

Tomten er ett sameie mellom to seksjonseiere, noe som tilsier at bruk og benyttelse er regulert i sameievedtekter.

Felles system for søppelhåndtering.

Kart viser beregnet kjøreadkomst og parkering på nedre plan av tomten samt kjørevei opp til tunet utenfor heishuset.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

**Beliggenhet**

Denne seksjonerte eiendommen ligger i en sentrumsnær tomannsbolig inntil og med utsikt til Neselva. Boligen ligger tett inntil Bygdinvegen, men seksjonen som selges ligger i andre etasje og har parkering og inngang fra baksiden. Et stort uteareal ned mot elva gir mulighet for flere fine uteplasser, og god plass til lek og moro for både store og små. Eiendommen har gode solforhold, dog noe begrenset kveldssol og sol på vinterstid. I tillegg til utsikt mot Neselva, har boligen god utsikt til Fagernes Bru, Kvitvella fossen, mot sentrum og opp til Ranheimsbygda.

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

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

En fin kveldstur er å følge gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stien opp til paviljongen på Kviteberg. Tar du turen videre opp til Valakampen vil du ha en fantastisk utsikt utover Fagernes og omegn. Ønsker du å gå i nærområdet er det gangsti på begge sider av Neselva, godt kjent som "Helselags-runda". Det er alltid trivelig å rusle rundt på muséet, og hva er vel bedre enn en tur på Strandefjorden en vakker sommerdag om du har mulighet til det? Skulle du ønske en dag på fjellet er boligen også et flott utgangspunkt for turer rundt i Valdres.

Leira er knyttet sammen med Fagernes med koselig gang- og sykkelvei langs Strandefjorden. Denne kan følges helt til Bjørge, hvis du vil ha en tur på 15 km i idyllisk natur. Ønsker du litt historisk sus kan også Kongevegen følges. Leira er blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole mm. Her finner du også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er åpen også sommerstid, så her er det mulig å leie utstyr eller klatre en regnværsdag.

Vinterstid er det kort avstand til skianlegg - både i Skrautvål og på Leirin. Ellers kan Beitostølen, Aurdal og Vaset by på alpinsentre og milevis med flotte skiløyper. Gjennom året arrangeres det flere festivaler på Fagernes, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme stemnet, og ikke minst den mer og mer kjente Norsk Rakfiskfestival.

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

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Del av tomannsbolig.  
Uthus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Del av tomannsbolig:

Byggeår: 1954

Tilbygg / modernisering:

Oppussing:

Det opplyses om at leiligheten er regelmessig vedlikeholdt og ettersett samt at det de senere år er foretatt endel oppussing av innvendige overflater. Bl.a. nye/nymalte fronter på kjøkkeninnredning, nytt belegg på kjøkken mm.

Endel nytt elektrisk anlegg.

2022: Tilbygg: Boligen er tilbygd med eget heishus i 2022.

2024: Bad: Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Huset er opprinnelig bygd ca 1953, senere renover og tilrettelagt med to seksjoner - seksjon 1 i 1.etg og kjellerplanet samt seksjon 2 i 2.etg med tillegg av loftsplanet.

Taksert enhet som seksjon 2 og ligger i husets 2.etg med tillegg av loftsetasjen.

Til denne enheten følger det med ett lagerareal med utv. adkomst i 1.etg, og utover dette er det noe fellesarealer for leilighetene med trappeganger mm.

I 2022 ble det bygd til ett heishus på byggets gavlside mot Fagernes, hvor heishuset er fra bakkeplan i u.etg til og med 3.etg/loftsetasjen.

- Påkostninger:

Leiligheten er opp gjennom årene ordinært vedlikeholdt og ettersett samt at det i 2004 ble satt inn nye vinduer (opplyst).

Samtidig er det foretatt endel oppussinger/renoveringer med nye innvendige overflater mm, -bla nytt bad i 2.etg i 2024.

Bod/garasje i gateplan med tak fikset og malt i 2021 samt nye gulv i 2022 ihht eier.

Ny ytterdør på gateplan i 2022.

Leiligheten fremstår i grei bruksstand jfr. siste oppgraderinger, og synes å være et fint objekt med sentral beliggenhet.

Garasje/uthus:

Byggeår: 1955

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ca 36 kvm stort, uisolert bygg, bygd og beregnet for lager og oppbevaring samt ett mindre garasjerom.

Bygget fremstår i grei bruksstand.

Støpt ringmur, jordgulv, tregulv, uisolert reisverksvegger samt uisolert saltakskonstruksjon.

Utv. fasader med stående låvepanel samt bølgeblik som ytre tekking.

Labankdører.

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

### **Verditakst**

Kr 2 850 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Overflateoppusset ett bad + ett nytt bad 2023.
- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja
- Pkt. 2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: 2022/2023
- Pkt. 2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. På det nye badet.
- Pkt. 2.3. Hvem er arbeidet utført av? Aurdal Rørlegger tjenester as.
- Pkt. 2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Ja, maling på gamle badet.
- Pkt. 2.5. Er forholdet byggemeldt? Nei.
- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, normalt med tanke på alder - skjeve gulv.
- Pkt. 10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ja. Noen nye takrenner og beslag - 2020/2023
- Pkt.10.2. Hvem er arbeidet utført av? Egeninnsats.
- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)Ja. Nesten alt elektrisk er nytt.
- Pkt. 11.1. Hvem er arbeidet utført av? Valdres Installasjon.
- Pkt. 11.2. Foreligger det samsvarserklæring? Nei.
- Pkt. 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Del av tomannsbolig:

Underetasje: Heishus.

1. etasje: Trapperom og tilbygd lagerrom.

2. etasje: Trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, spisestue, bad (Nytt i 2024), bad/vaskerom og heishus.

3. etasje: Trapperom, to soverom, trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning, heishus.

Terrasse i undertasje og veranda i 2 . etasje.

Garasje/uthus med uthus/bodrom.

### **Standard**

Bygdinvegen 6 er en sentrumsnær eiendom med gangavstand til alle fasiliteter Fagernes har å tilby. Den består av selveiet tomt med frittliggende bolig over fire plan med to boenheter, samt ett frittstående uthus på nedre del av tomta.

Boligen som opprinnelig er bygd i 1953, er senere renoveret og tilrettelagt med to seksjoner. Seksjon 1. i 1.etg. og kjellerplanet, samt seksjon 2., som nå skal selges, i 2.etg. med tillegg av loftsetasje. Til denne enheten følger det med et lagerareal med utv. adkomst i 1.etg, og noe fellesarealer for leilighetene med trapp ganger mm. I 2022 ble det bygd til et heishus på byggets gavlside mot Fagernes, hvor heishuset er fra bakkeplan i u.etg til og med 3.etg/loftsetasjen.

Det overbygde inngangspartiet ut for heishuset i underetasjen er hovedinngangen til seksjon 2. Heisen tar deg enkelt opp til 2. etasje, der du har direkte adkomst ut på åpen solterrasse som strekker seg dels ut for stuegavl, samt etter hele nedre langsiden av boligen.

Videre kommer du inn i spisestue med god plass til spisegruppe som gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter.

Fra spisestua er det stor åpning med foldedør inn til koselig stue med sofakrok. Stua er åpen og lys med store vinduer og utgang til den trivelige verandaen. På verandaen kan du kose deg med kaffekoppen eller en god middag mens du nyter synet av de fine omgivelsene. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene.

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap, samt takhøye foringer fra overskapene. Laminat benkeplate med vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut. Det er fliser på vegg mellom komfyr og ventilator. Innredningen er malt/oppusset den senere tid med bl.a. nye dører og benkeplate.

Moderne bad som ble etablert nytt i 2024 med støpt gulv med belegg og varmekabler, samt baderomsplater på vegger. Badet har servantskap med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri, speil, toalett og dusjnise med dusjvegger som kan legges inn mot vegg når den ikke i bruk.

I tillegg har boligen et kombinert bad/vaskerom med baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil, samt frittstående dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også en vegghengt varmtvannsbereder.

I hovedetasjen finner du ett soverom av god størrelse med skapomramming rundt senga og garderoreskap for gode lagringsmuligheter til klær og sengetøy.

I 3. etasje finner du ytterligere et soverom og et disponibelt rom av god størrelse. Det ene rommet har vedovn for ekstra varme på kalde dager, men mangler direkte rømningsvei og er derfor ikke godkjent til soverom.

Etasjen har også trapperom og trappesjakt, samt et lagerrom med hyller som sørger for at det er enklere å ha orden i sakene.

Boligen har i tillegg til hovedinngangen på baksiden av huset, også mulighet til inngang fra 1. etasje på fremsiden. Her er det trappegang opp til 2. etasje.

På nedre del av tomta står det et eldre, uisolert uthus. Dette er bygd og beregnet for lager og oppbevaring samt ett mindre garasjerom.

Med sin romslige tomt i Bygdinvegen 6 er dette en eiendom med god plass til lek og moro for både store og små, og har du og familien lyst på nyfisket ørret til kvelds er det muligheter for kortreist fiskelykke. Velkommen til en hyggelig visning!

-----

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

Tomannsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Saltak tekket med betongtakstein. - Kommentar: Det antas at dagens ytre taktekking/ platetekkingen er lagt på medio 1980 tall (1985), og at det ligger eldre underlagstekking under tekkingen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og med drone, 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. Taktekingen på tilbygd del/bod er svartlakkerte stålplater. Antatt samme år på tekkingen - 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål/sink. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Pipebeslag i sink samt beslag til luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist rustdannelser i beslag til luftehatt.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Vedlikehold/renoveringstiltak må påregnes jfr. fare for større rustdannelser med påfølgende lekkasjepunkter.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med liggende kledning samt stående tømmermannspanel på tilbygd del i 1.etg. - Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Konstruksjonen er fra 1954 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen. Merk alder og naturlige aldersslitasjer samt slitasje pga montering uten luftespalter.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggskonstruksjoner og etablerte kneloft etter langvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ved besiktigelse av kald/kneloftet ble det observert at tak/himling over oppholdsrom i loftsetasjen er isolerte og at gangen fremstår som uisolert.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Eiers ettersynansvar vedr uisolert del over trappegang. NB: Merk fare for event. større kondenseringer i konstruksjonen som følge av manglende isolering.

#### Vinduer,TG2

2-lags energivinduer med ett-greps betjeningshendel og utvendige sprosserammer for smårutet inndeling på deler av bygget. Nyere isolervinduer på soverom i 3.etg i forbindelse med heishuset. Nye vinduer i heishuset fra 2022. - Kommentar: Vinduer informeres om å være installert i 2004. Nyere vinduer i forbindelse med bygging av heishuset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er observert å mangle overdekningsbeslag på øvre utv. omramming på gavlvinduer.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Merk eiers vedlikeholds- og ettersynansvar samt ansvar for å event. ettermontere beslag.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger: - Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langside av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue - Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg. Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm. NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket på del ut for heishuset er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Deler av balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Merk ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen over underliggende stuedel.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid. Det er også registrert noe nivåforskjell mellom rommene.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det ses ingen umiddelbare behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon,TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1954 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper. Malte overflater. - Kommentar: Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:
- Manglende håndløper på trapp mellom 2 og 3.etg. Brattere og smalere trapp mellom 2 og 3.etg.

Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Våtrom

2. Etasje > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Bad/kombinert vaskerom med frittstående dusjkabinett samt baderomsinnredning med heldekkende servantplate, profilerte fronter, overskap og speil. Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt vanninntak til vegghengt bereder. - Kommentar: Baderommet ses holdt med belegg på gulv lagt med hulkil opp etter vegg for bestefuktsikring samt veggoverflater i malte plater. Det er etablert sluk foran innredning, hvor belegget ses lagt ned med slukrist - ukjent om dette er tett/ikke funksjonsprøvd. Det benyttes ikke fritt vann til gulv pr. dd, da alt dusjvann blir samlet inne i dusjkabinett og ledet til avløp via tett anslutning. - Konklusjon: Baderommet/våtrommet anses som forbi lengste levetid jfr. levetidstabell, men har gjenstående brukstid.

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.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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 : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vanninntak ført inn i kjeller (forutsettes) og videre til den respektive enhet med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. - Kommentar: Alle trykksatte rørføringer er i utgangspunktet holdt i loddet kobber/kobberstrekk samt at det opplyses om nyere rør i rørsystem bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2024. Samleskap for

trykksatte rør i rør installasjonen ses installert i vegg på nytt bad - dreneringsslange er ført ut på gulvet i bad. Rørsystem i 3.etg som eldre (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Deler av anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Merk at det er mye nyere rørføringer/rør i rør.

#### Avløpsrør,TG2

Det opplyses om avløpsrør tilknyttet offentlig avløpsanlegg. - Kommentar: Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse. Tilstandsgrad gitt ihht alder på opprinnelige rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det opplyses om at det er skiftet ut avløpsrør, bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2.etg.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Merk at det opplyses om endel nye rørføringer.

#### Varmtvannstank,TG2

Vegghengt varmtvannsbereder på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

#### Elektrisk anlegg,TG2

Åpent el.anlegg med skrusikringer og automater. Inntak inne på kneloft. Hovedtavle i 3.etg. 3-faset inntak. - Kommentar: Det opplyses om at lokalt el-firma har gått over og sjekket samt skiftet deler av det elektriske anlegget i perioden 2022/24.

1. Foreligger det el-tilsynsrapport 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1954.
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? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei

#### Tomteforhold

#### Terrengforhold, TG2

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart. Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn. Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet. Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal. Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred. Eiendommen ligger også inn under flomutsatt område på nedre del av tomten/den del som ligger ned mot elven.

#### Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Boligen selges umøblert. Enkelte møbler kan medfølge etter direkte avtale mellom kjøper og selger.

Hvitevarer følger ikke med.

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

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eidsiva bredbånd.

#### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

IF

#### **Diverse**

Boligen er rengjort, og overtas slik den fremstår på visning, og vil derfor ikke bli ytterligere vasket eller ryddet før overtakelsen. Personlige eiendeler og møbler som ikke skal medfølge i handelen vil bli fjernet.

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det er ønskelig med nytt tilsyn og feiing på denne adressen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Varmekabel på bad.

### Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 25.05.2006.

Forbruk 2024: 12433 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 1.005,- Forbruk pr. m3 kr. 80,-

Avløp: Årlig abonnement kr. 420,- Forbruk pr. m3 kr. 40,-

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.386,-

Det vil mest sannsynlig tilkomme avgift for brannsyn, feiing: kr. 658,60

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

**Formuesverdi primær**

Kr 264 481

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 057 923

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting ca. kr. 2.500,-

Vedlikehold vei etter behov.

Felleskostnader: Ca. kr. 1000,- pr. mnd.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 66, bruksnummer 31, seksjonsnummer 2 i Nord-Aurdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3451/66/31/2:

08.06.1918 - Dokumentnr: 900264 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:66 Bnr:2  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:66 Bnr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1996 - Dokumentnr: 2813 - Skjønn  
LOMEN KRAFTVERK  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:66 Bnr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2015 - Dokumentnr: 81796 - Jordskifte  
Sak nr. 0510-2013-0039 Nes  
Overført fra: Knr:3451 Gnr:66 Bnr:31  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2015 - Dokumentnr: 356276 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Nord-Aurdal Kommune  
Org.nr: 961 381 908  
Rett til turvei  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2015 - Dokumentnr: 340144 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/2

### **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.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.  
Fremlagte/innhentede tegninger viser ikke sist tilbygde tiltak/heishuset er ikke inntegnet på planskissene.

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

forskrift? Nei

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

Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.

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

Ett av soverommene i 3.etg sjikter pr. dd inn mot heishuset, og har ingen direkte rømningsvei til det fri. Event. rømning må foregå via gang med trapp ned til 2.etg og videre via trapp ned til 1.etg og gateplan eller rømning via rømningsvindu i tilliggende soverom i samme etasjesplan. Rømning via vindu i tilliggende soverom er jfr. minstekravet om rømning via annethvert rom for varig opphold.

Garasje/uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er ikke mottatt byggetegninger. 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.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/>

Planbestemmelser\_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 248 m  
KPHensynsonenavn: Flaum  
KPFare: Flomfare  
Delareal: 1 644 m  
KPHensynsonenavn: 910\_175  
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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

Reguleringsplaner:  
Id: 0542DR218  
Navn: Kvitvella kraftverk med nærområde  
Plantype: Detaljregulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 07.09.2017  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/589/2-Planbestemmelser-0542DR218-KS-07092017.pdf>  
Delarealer:  
Delareal: 619 m  
RPHensynsonenavn: H220  
Delareal: 1 399 m  
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  
Delareal: 22 m  
Formål: Annen veggrunn - grøntareal  
Delareal: 1 560 m  
RPHensynsonenavn: 310\_1  
Faresone: Ras- og skredfare  
Delareal: 1 644 m  
RPHensynsonenavn: 310\_2  
Faresone: Ras- og skredfare  
Delareal: 191 m  
RPHensynsonenavn: 320\_1  
Faresone: Flomfare  
Delareal: 153 m  
RPHensynsonenavn: H210  
Delareal: 29 m  
Formål: Friluftsfomål  
Delareal: 194 m  
Formål: Kjøreveg

Kommentar fra kommunen:

Kommunen har meldt oppstart av kommunedelplanarbeid for Fagernes-Leira.

Eiendommen ligger innunder planavgrensningen for denne kommunedelplanen. Det er ventet at det vil foreligge et planforslag til høring/off. ettersyn ila høsten 2025.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Jord og flomskred aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Faresonekart for flom
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon
- Høyt støynivå
- Tettsteder

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 850 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 72 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglervederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
fredric.bacher@aktiv.no  
Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes  
Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

07.05.2025







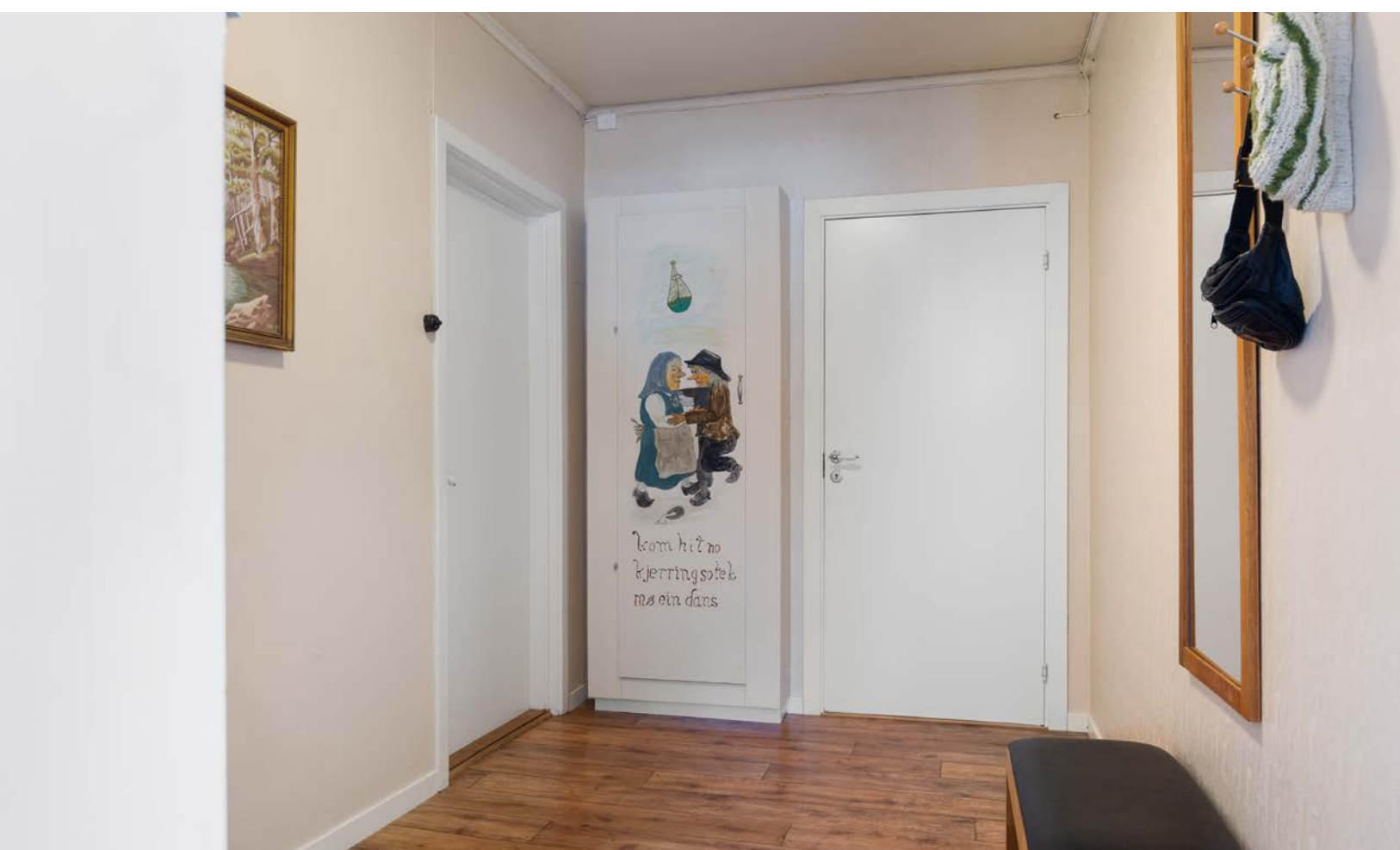














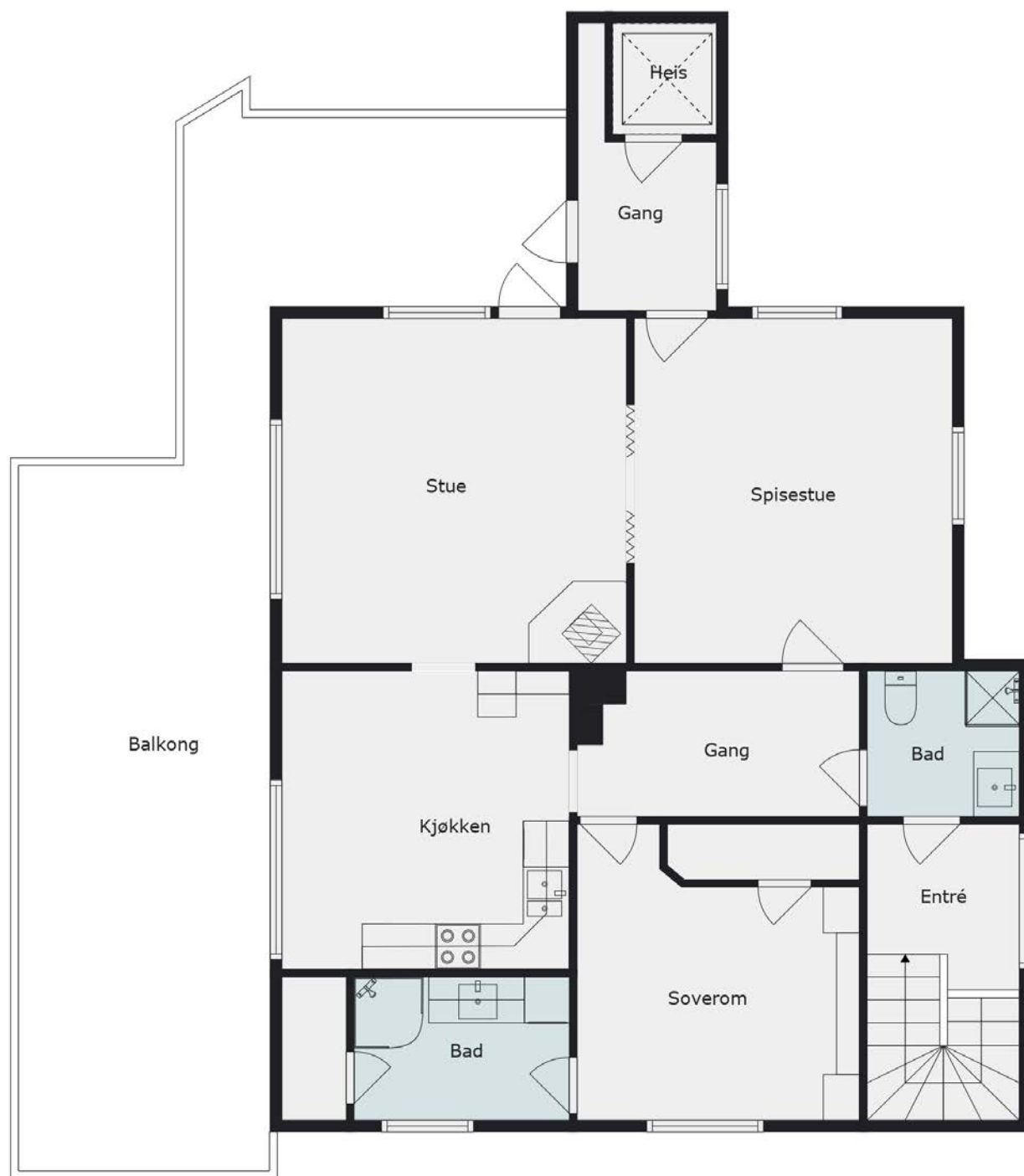












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 66, bnr. 31, snr. 2

## Markedsverdi

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 20062-1834

Referansenummer: IA7150

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## - Generelt:

Eiendommen består av selveiet tomt med frittliggende bolig over fire plan med to boenheter samt ett frittstående uthus på nedre del av tomten.

## - Tomt:

Tomten måler 1644,1 kvm og ligger med øvre grense inn mot Bygdinvegen og nedre grense ca midt ut i elven, inklusive en liten 'øy'. Det følger også med fiskerett til eiendommen. Det ses på kartet at det er beregnet kjøreadkomst og parkering på nedre plan av tomten samt kjørevei opp til tunet utenfor heishuset.

Tomten er da ett sameie mellom to seksjonseiere, noe som tilsier at bruk og benyttelse er regulert i sameievedtekter.

## - Bolig:

Huset er opprinnelig bygd ca 1953, senere renover og tilrettelagt med to seksjoner - seksjon 1 i 1.etg og kjellerplanet samt seksjon 2 i 2.etg med tillegg av loftsplanet.

Taksert enhet som seksjon 2 og ligger i husets 2.etg med tillegg av loftsetasjen.

Til denne enheten følger det med ett lagerareal med utv. adkomst i 1.etg, og utover dette er det noe fellesarealer for leilighetene med trappeganger mm.

I 2022 ble det bygd til ett heishus på byggets gavlside mot Fagernes, hvor heishuset er fra bakkeplan i u.etg til og med 3.etg/loftsetasjen.

## - Uthus:

Frittstående uthus på ca 36 kvm som står oppført på nedre del av tomten.

## - Påkostninger:

Leiligheten er opp gjennom årene ordinært vedlikeholdt og ettersett samt at det i 2004 ble satt inn nye vinduer (opplyst). Samtidig er det foretatt endel oppussinger/renoveringer med nye innvendige overflater mm, -bla nytt bad i 2.etg i 2024.

Bod/garasje i gateplan med tak fikset og malt i 2021 samt nye gulv i 2022 ihht eier.

Ny ytterdør på gateplan i 2022.

Leiligheten fremstår i grei bruksstand jfr. siste oppgraderinger, og synes å være et fint objekt med sentral beliggenhet.

Uthuset ses som senere utv. behandlet og fremstår i grei bruksstand - eldre bygg, uisolert.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 213 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 177 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 850 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

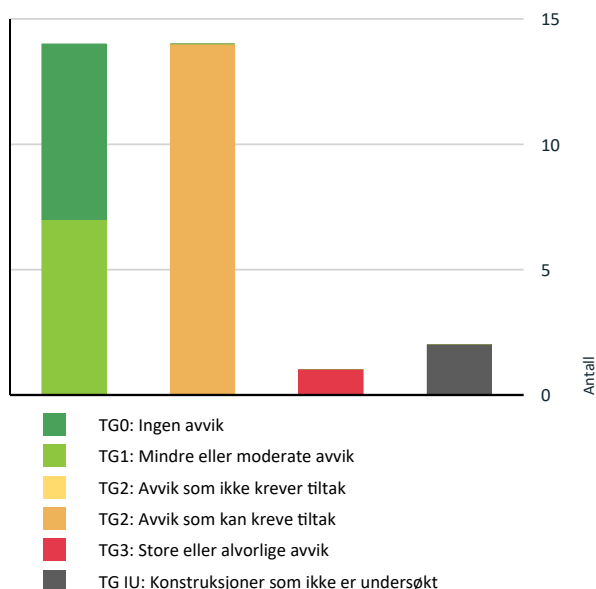
Fremlagte/innhentede tegninger viser ikke sist tilbygde tiltak/heishuset er ikke inntegnet på planskissene.

## Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

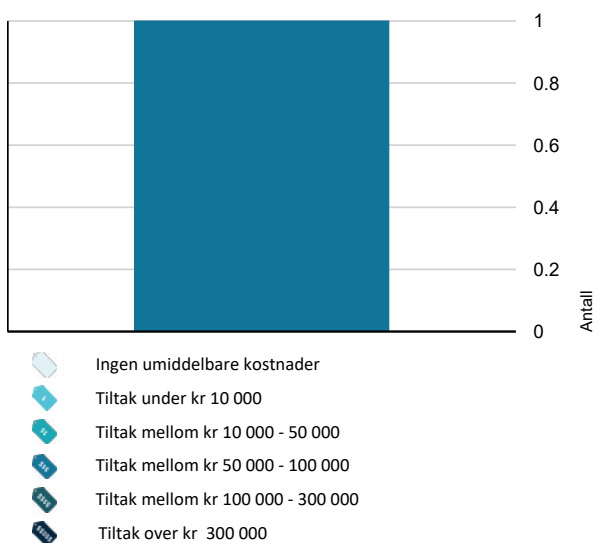
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Eiers opplysninger.

**Anvendelse**  
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Oppussing | Det opplyses om at leiligheten er regelmessig vedlikeholdt og ettersett samt at de senere år er foretatt endel oppussing av innvendige overflater. Bla nye/nymalte fronter på kjøkkeninnredning, nytt belegg på kjøkken mm. Endel nytt elektrisk anlegg. |
| 2022 | Tilbygg   | Boligen er tilbygd med eget heishus i 2022.                                                                                                                                                                                                              |
| 2024 | Bad       | Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.                                                                                                                                                                                                                        |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein.

- Kommentar:

Det antas at dagens ytre takteking/platetekkingen er lagt på medio 1980 tall (1985), og at det ligger eldre underlagstekking under tekkingen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og med drone, 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.

Taktekkingen på tilbygd del/bod er svartlakkerte stålplater. Antatt samme år på tekkingen - 1985.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser nedre langside/leside av bygget. Noe partier med begynnende mosevekst.

### Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål/sink. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Pipebeslag i sink samt beslag til luftehatt.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist rustdannelser i beslag til luftehatt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vedlikehold/renoveringstiltak må påregnes jfr. fare for større rustdannelser med påfølgende lekkasjepunkter.



Rustdannelse i beslag til lufterør.



Takrennenedløp ført direkte til terreng.  
Merk at det mangler utkast på dette nedløpsrøret.



Adkomst vai takluke for feier.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med liggende klednig samt stående tømmermannspanel på tilbygd del i 1.etg.

- Kommentar:

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

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

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjens metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er fra 1954 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen.

Merk alder og naturlige aldersslitasjer samt slitasje pga montering uten luftespalter.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggskonstruksjoner og etablerte kneloft etter langvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved besiktigelse av kald/kneloftet ble det observert at tak/himling over oppholdsrom i loftetasjen er isolerte og at gangen fremstår som uisolert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersyns ansvar vedr uisolert del over trappegang.

NB: Merk fare for event. større kondenseringer i konstruksjonen som følge av manglende isolering.

## TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med ett-greps betjeningshendel og utvendige sprosserammer for smårutet inndeling på deler av bygget.

Nyere isolervinduer på soverom i 3.etg i forbindelse med heishuset. Nye vinduer i heishuset fra 2022.

- Kommentar:

Vinduer informeres om å være installert i 2004.

Nyere vinduer i forbindelse med bygging av heishuset.

Årstill: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er observert å mangle overdekningsbeslag på øvre utv. omramming på gavlvinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk eiers vedlikeholds- og ettersyns ansvar samt ansvar for å event. ettermontere beslag.

# Tilstandsrapport



Rømningsvindu på ett av soverommene i 3.etg.



Fastkarmsvindu på ett av soverommene i 3.etg.

Dør til heishus.

NB: Merk at det her ikke er nok lysinnslipp jfr. for lite vindu.



Spalteventiler i øvre vinduskarm.

## TG 1 Dører

Hoveddør ut mot gateplanet som eldre dør med større glassflate.

Dør til leiligheten antas som delisolert.

Dør til heishus ny i 2022.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langsida av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue

- Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på del ut for heishuset er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng. Deler av balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

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

Merk ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen over underliggende stuedel.



Del av åpen veranda i 2.etg.

Merk lavere rekkverkshøyde på deler av verandaen/del rett ut for terrassedøren.

Merk oppbyggingen av verandagulvet over underliggende stuedel - ukjent oppbyggingmetode.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe tregulv, dels laminat samt noe belegg.

Vegger gjennomgående i malte overflater, dels noe tapet, dels plater, noe malt panel.

Malte himlinger, plater, dels noe trehvit panel.

- Kommentar:

Variierende slitasjegrad, dels oppussede overflater.

# Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

## TG 2 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Det er også registrert noe nivåforskjell mellom rommene.

### Konsekvens/tiltak

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

Det ses ingen umiddelbare behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

## 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.

Denne boligen er bygd i 1954 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG IU Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater - antas dobbeltmurt med ett røkløp samt ett luftløp.

Frittstående peisovn i stue i 2.etg samt vedovn i 3.etg.

- Kommenter:

Sotluke er ikke inspisert pga at denne er installert i seksjon 1 (Ikke tilkomst for besiktigelse).



Vedovn i 3.etg.

# Tilstandsrapport



Peisovn i 2.etg.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper. Malte overflater.

- Kommentar:

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

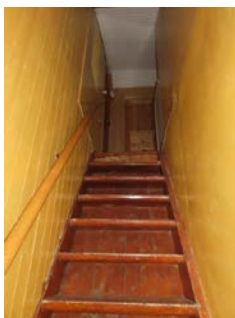
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende håndløper på trapp mellom 2 og 3.etg.  
Brattere og smalere trapp mellom 2 og 3.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:



Trapp mellom 2 og 3.etg som brattere og smalere - det mangler håndløper på en side.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknøyning.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

## Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Det foreligger utførelsesdokumentasjon i forbindelse med etableringen av rommet slik det fremstår pr. dd. - dette kan legges frem ved behov.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt beleg med sokkeloppkant til gulv og baderoms/våtromsplater på vegger. Malt MDF-panel i himlinger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskappinnredning med helstøpt servntplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnische med noe større lokalt fall ti sluk.

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

Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

- Kommentar:

Baderommet følger tekniske forskrifter av 2017. Entreprenør sine egne bilder og sjekklister kan innhentes.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Del av bad.



Del av bad.

### 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Baderoms/våtromsplater på vegger.  
Malt MDF-panel i himlinger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

### ! TG 0 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist fra en av dørene og 16 mm på dør nr. 2. Begge dører med dørterskler og ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.  
Plastsluk med belegget påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskapinnredning med helstøpt servntplate med ett-greps blandebatteri.

## 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

### ! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.  
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

## 2. ETASJE > BAD (NYTT I 2024)

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Bad/kombinert vaskerom med frittstående dusjkabinett samt baderomsinnredning med heldekkende servantplate, profilerte fronter, overskap og speil.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt vanninntak til vegghengt bereder.

- Kommentar:

Baderommet ses holdt med belegg på gulv lagt med hulkil opp etter vegg for bestefuktsikring samt veggoverflater i malte plater.

Det er etablert sluk foran innredning, hvor belegget ses lagt med slukrist - ukjent om dette er tett/ikke funksjonsprøvd.

Det benyttes ikke fritt vann til gulv pr. dd, da alt dusjvann blir samlet inne i dusjkabinett og ledet til avløp via tett anslutning.

- Konklusjon:

Baderommet/våtrommet anses som forbi lengste levetid jfr. levetidstabell, men har gjenstående brukstid.

#### 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.

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: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Del av bad/vaskerom.  
Nytt dusjkabinett i 2021.



Del av bad/vaskerom.  
Vegghegt varmtvannsbereider.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkeninnredning av under og overskap, dels noe plassbygde innredninger samt takhøye foringer fra overskap.  
Vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og ett-greps blandebeholder med lav tappetut.

Fliser på vegg mellom komfyr og ventilator.

- Kommentar:

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

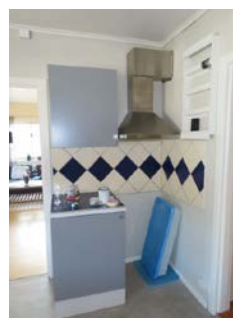
Det opplyses om at innredningen er malt/oppusset den senere tid med bla nye dører og benkeplate i 2021/2022.

Nytt blandebeholder samme år.

Det følger ikke med noen form for hvitevarer.



Del av kjøkken - oppvasksonen.



Del av kjøkken - kokesonen.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.  
(Plass for oppvaskmaskin)

# Tilstandsrapport



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtreksventilator hvor avtrekksrør antas å være før over tak.

- Kommentar:

Ny ventilator og slange i 2017 ihht eier.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller (forutsettes) og videre til den respektive enhet med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

- Kommentar:

Alle trykksatte rørføringer er i utgangspunktet holdt i loddet kobber/kobberstrekke samt at det opplyses om nyere rør i rørsystem bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2024.

Samleskap for trykksatte rør i rør installasjonen ses installert i vegg på nytt bad - dreneringsslange er ført ut på gulvet i bad.

Rørsystem i 3.etg som eldre (ikke i bruk).

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Merk at det er mye nyere rørføringer/rør i rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

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

Tilstandsgrad gitt ihht alder på opprinnelige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at det er skiftet ut avløpsrør, bla i forbindelse med etablering av nytt bad i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Merk at det opplyses om endel nye rørføringer.

### TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom. Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtreksventilator på kjøkken.

### TG 2 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder på bad/vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



Vegghengt bereder.

Eldre modell.

### 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.*

# Tilstandsrapport

Åpent el.anlegg med skrusikringer og automater.

Inntak inne på kneloft.

Hovedtavle i 3.etg.

3-faset inntak.

- Kommentar:

Det opplyses om at lokalt el-firma har gått over og sjekket samt skiftet deler av det elektriske anlegget i perioden 2022/24.

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.  
**1954**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

**Nei**

## 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.



Sikringsautomater.



Kursfortegnelse.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

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

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1U Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn, fuksikring og drenering samt grunn og fundamenter er del av sameie, og ikke videre undersøkt eller tilstandsvurdert.

Det foreligger heller ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Kommentar:

Det gis ingen tilstandsvurdering.

### ! TG 2 Terrengforhold

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

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

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

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

parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer,

dels naturtomt.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskrud.

Eiendommen ligger også inn under flomutsatt område på nedre del av tomten/den del som ligger ned mot elven.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/uthus

**Anvendelse**

Rom for lager og oppbevaring.

**Byggeår**

1955

**Kommentar**

Eiers opplysninger.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Ca 36 kvm stort, uisolert bygg, bygd og beregnet for lager og oppbevaring samt ett mindre garasjerom.

Bygget fremstår i grei bruksstand.

Støpt ringmur, jordgulv, tregulv, uisolert reisverksvegger samt uisolert saltakskonstruksjon.

Utv. fasader med stående låvepanel samt bølgeblik som ytre tekking.

Labankdører.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Finansieringsbevis/mellomfinansiering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m<sup>2</sup>/152 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 3 Heishus, 3 Trapperom, Bod, Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Spisestue, Bad, Bad/vaskerom, Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning

*Andre bygg:* Garasje/uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 36 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 850 000

## Konklusjon markedsverdi

2 850 000

## Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.  
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                            |            |               |
|--------------------------------------------|------------|---------------|
| Stipulerte årlige drifts- og eierkostnader | Kr.        | 35 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>     | <b>Kr.</b> | <b>35 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 4 600 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 750 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |

#### Garasje/uthus

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 140 000          |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje/uthus</b>                                                                  | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 900 000</b> |

### Tomteverdi

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

|                                                   |            |                |
|---------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr.        | 350 000        |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr.        | + 350 000      |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

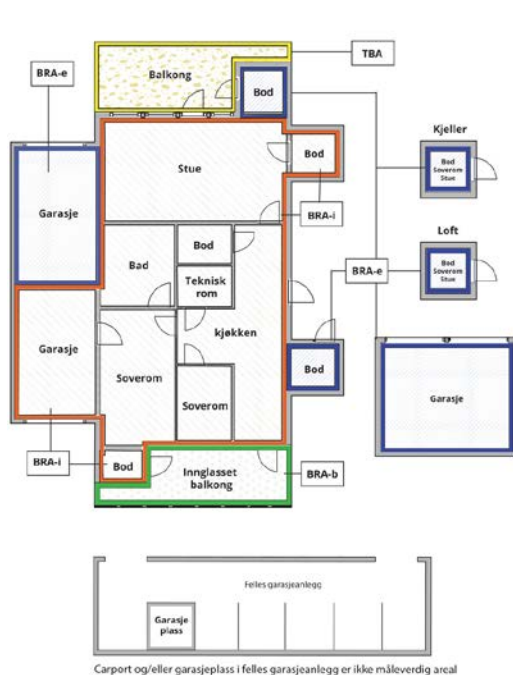
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Underetasje    | 7                             |                             |                            | 7   | 14                              |                             | 7               |
| 1. Etasje      | 2                             | 25                          |                            | 27  |                                 |                             | 27              |
| 2. Etasje      | 108                           |                             |                            | 108 | 42                              |                             | 108             |
| 3. Etasje      | 35                            |                             |                            | 35  |                                 | 7                           | 42              |
| <b>SUM</b>     | <b>152</b>                    | <b>25</b>                   |                            |     | <b>56</b>                       | <b>7</b>                    | <b>184</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>177</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Heishus                                                                                                                                                                                                       |                             |                            |
| 1. Etasje   | Trapperom, Tilbygd lagerrom på 25 kvm.                                                                                                                                                                        |                             |                            |
| 2. Etasje   | Trapperom, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Bad (Nytt i 2024), Heishus, Bad/vaskerom                                                                                                                  |                             |                            |
| 3. Etasje   | Trapperom, Soverom, Soverom 2, Trappesjakt med noe bratt adkomst opp til gang som fører til to stk soverom, ett på hver gavlside samt ett lagerrom/rom med avløpsrør og mulighet for vanntilknytning, Heishus |                             |                            |

## Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet ca 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Åpen solterrasse dels ut for stuegavl samt etter hele nedre langside av boligen - samlet ca 42 kvm, hvorav ca 10 kvm med tett gulv over underliggende stue

- Ca 14 kvm overbygd inngangsparti ut for heishus i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

NB: Merk at 14 kvm i u.etg er å anse som fellesareal jfr. heis også går til 1.etg.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Fremlagte/innhentede tegninger viser ikke sist tilbygde tiltak/heishuset er ikke inntegnet på planskissene.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Etablert nytt bad i 2024 i 2.etg.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ett av soverommene i 3.etg sjikter pr. dd inn mot heishuset, og har ingen direkte rømningsvei til det fri. Event. rømning må foregå via gang med trapp ned til 2.etg og videre via trapp ned til 1.etg og gateplan eller rømning via rømningsvindu i tiliggende soverom i samme etasjesplan.

Rømning via vindu i tiliggende soverom er jfr. minstekravet om rømning via annethvert rom for varig opphold.

### Garasje/uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 36                          |                            | 36  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>36</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>36</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Uthus/bodrom                |                            |

#### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Arealene er ca.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------|------------|------------|
| Tomannsbolig  | 150        | 27         |
| Garasje/uthus | 0          | 36         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 25.4.2025 | Gudbrand Sælid | Takstingeniør |
|           | Solveig Berg   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|------------|
| 3451 NORD-AURDAL     | 66   | 31   |      | 2    | 1644 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                     |                       |            |
| Bygdinvegen 6        |      |      |      |      |                     |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                     |                       |            |
| Berg Solveig         |      |      |      |      |                     |                       |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende i Fagernes sentrum, inntil Bygdinvegen.  
Sentrumsnære servicefunksjoner, butikker, kjøpesentra mm. Skoler og barnehage, legekantor i gåavstand.  
Offentlig kommunikasjon forbi eiendommen.  
Utsikt ut mot sentrum og parken.

### Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Område regulert for næring og beboelse - gjeldende plan for Fagernes.

### Om tomten

Opparbeidet fellestomt, 1644,1 kvm. Endel beplantning. Felles parkering i bakgården/nedre plan.  
Felles system for søppelhåndtering.  
Offentlig vann og avløpstilknyttet.

-----  
Det opplyses av eier som viser til jordskiftedom at nedre tomtengrense er ført ca midt ut i elven med tilhørende en mindre 'øy'.  
Det følger også fiskerett til eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.  
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | Type  |
|----------|-------|
| 0        | Annet |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                           | Status    | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |                                                                                     | Ikke vist |       | Nei     |
| Tegninger     |      | Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann. Seksjoneringstegninger. | Innhentet |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.04.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA7150>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Oppdragsnr.

1201250027

Adresse

Bygdevegen 6

Postnr.

2900

Sted

Fagernes

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?

16 år Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

JA

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Solveig

Etternavn

Berg

Selger 2 Fornavn

Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Overflate oppussel i bad + 1 nytt bad 2023

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2022 / 2023

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På det nye badet

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Aurdal Rørleggetjenester AS

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja maling på gamle badet

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: S.B.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

S.B.

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: S. B.

Initialer kjøper (ved oppdragsforberedelse):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 10/4-25

Sted Fagerhus

Signatur selger 1:

Solvang Berg

Signatur selger 2:

  
**VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET « STRØMSTAD »**

**1. NAVN OG OPPRETTELSE.**

Sameiets navn er «Strømstad» Gardsnummer «66» og bruksnummer «31»

I Nord Aurdal Kommune.

Sameiet består av «2» seksjoner.

**2. ORGANISERING AV SAMEIETS, RÅDERETT.**

**2.1.** Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesareal.

**2.2 RÅDIGHET OVER SEKSJONENE .**

Hver sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og

Pantsettelse, men har ansvar for å meddele den andre part ved eventuelt salg.

**2.3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL.**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealet til det det er beregnet til, uten hinder.

Bruksenhetene og fellesarealet må ikke brukes slik at det er til skade eller ulempe for den andre sameier.

**2.4 HUSDYRHOLD.**

Det er lov å holde husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for den andre sameier.

**3. VEDLIKEHOLD.**

**3.1 BRUKSENHETENE.**

Det pålegger den enkelte sameier å vedlikeholde sin enhet innvendig, herunder elektriske installasjoner, vann, kloakk, våtrom, innvendige dører og trapper, vinduer,

vegger, tak, gulv og inventar. Samt sørge for å holde enheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren har også ansvar for brannsikringsutstyr i sin enhet og brannforsikring.

### 3.2 FELLESAREAL.

Sameierne har ansvar for vedlikehold av felles vei, felles eiendom ned til elven, felles inngang, utvendig vedlikehold, forsikring og kommunale utgifter. Det skal avsettes en egen

konto på sameiet for å dekke felles utgifter og vedlikehold, der det settes inn et beløp hver måned av hver sameier, til dette formål. Det skal føres regnskap med kvitteringer til denne felles kontoen.

### 3.3 INNDELING AV SEKSJONENE.

Seksjon 1: Rød farge .      Seksjon 2: Blå farge .

Seksjonene har hver sin innkjørsel fra felles vei som er adkomstvei etter elven.

Inngang er felles fra vestsiden av huset.

Til seksjon «2» hører med 1 uthus på 40 kvm. og et lite dokkehus, som står på tomt etter seksjonering,

samt et lager og bod på 28 kvm. på nordsiden nordsiden av huset.

Det er egen stoppekran og sikringsskap i hver seksjon. ( enhet)

## 4. SAMEIET

4.1 Sameiet består av 2 medlemmer som tilsvare eierne av hver sin seksjon.

Seksjon ( 1) Bjarne Olav Sundvold

Seksjon (2) Solveig Berg

Underskrift: Bjarne Olav Sundvold Fødselsnummer: 011187.

*Bjarne O. Sundvold*  
9/4-15

Solveig Berg

Fødselsnummer: 020652

TILLEGG til VEDTEKTER:

SAMEIET : STRØMSTAD

Under punkt 3.2 FELLESAREAL

Alle Kommunale avgifter skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Ellers er alt uendret i avtalen.

Seksjon 1. har ny eier : REIDAR MYRVOLD

STYRET FOR SAMEIET ER:

Solveig Berg seksjon:2

Reidar Myrvold seksjon: 1

Samtykke , dato og underskrift.

Fagernes, 12.08.2022

*Solveig Berg*  
*Reidar Myrvold*

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                      |                    |                       |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 66, Bruksnr 31, Seksjonsnr 2 | <b>Kommune:</b>    | 3451 Nord-Aurdal      |
| <b>Adresse:</b>        |                                      | <b>Grunnkrets:</b> | 109 Fagernes vest-Nes |
| Veiadresse:            | Bygdinvegen 6, gatenr 1004           | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Nord-Aurdal         |
| (fra bruksenhet)       | 2900 Fagernes                        | <b>Kirkesogn:</b>  | 3100103 Svenes        |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                           | <b>Tettsted:</b>   | 1711 Fagernes         |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |             |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Seksjon 2         | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 20.04.2015        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 1/2         |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 1 644,1 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b>    | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker        | 3451/66/31       | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker        | 3451/66/31/0/1   | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 3451/66/31/0/2   | 0,0                 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 17.04.2015 | Etablert/Endret | 3451/66/31       | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 17.04.2015 | Etablert/Endret | 3451/66/31/0/1   | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3451/66/31/0/2   | 0,0                 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse       | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Bygdinvegen 6 | H0201 | Bolig | 178,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                    |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   | 01.10.1953 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 356,0 | Igangset.till.:    | 01.10.1953 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 356,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 01.10.1954 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:    | 2          |
| Bygningsnr:     | 158048876                   |               |       | Antall etasjer:    | 4          |

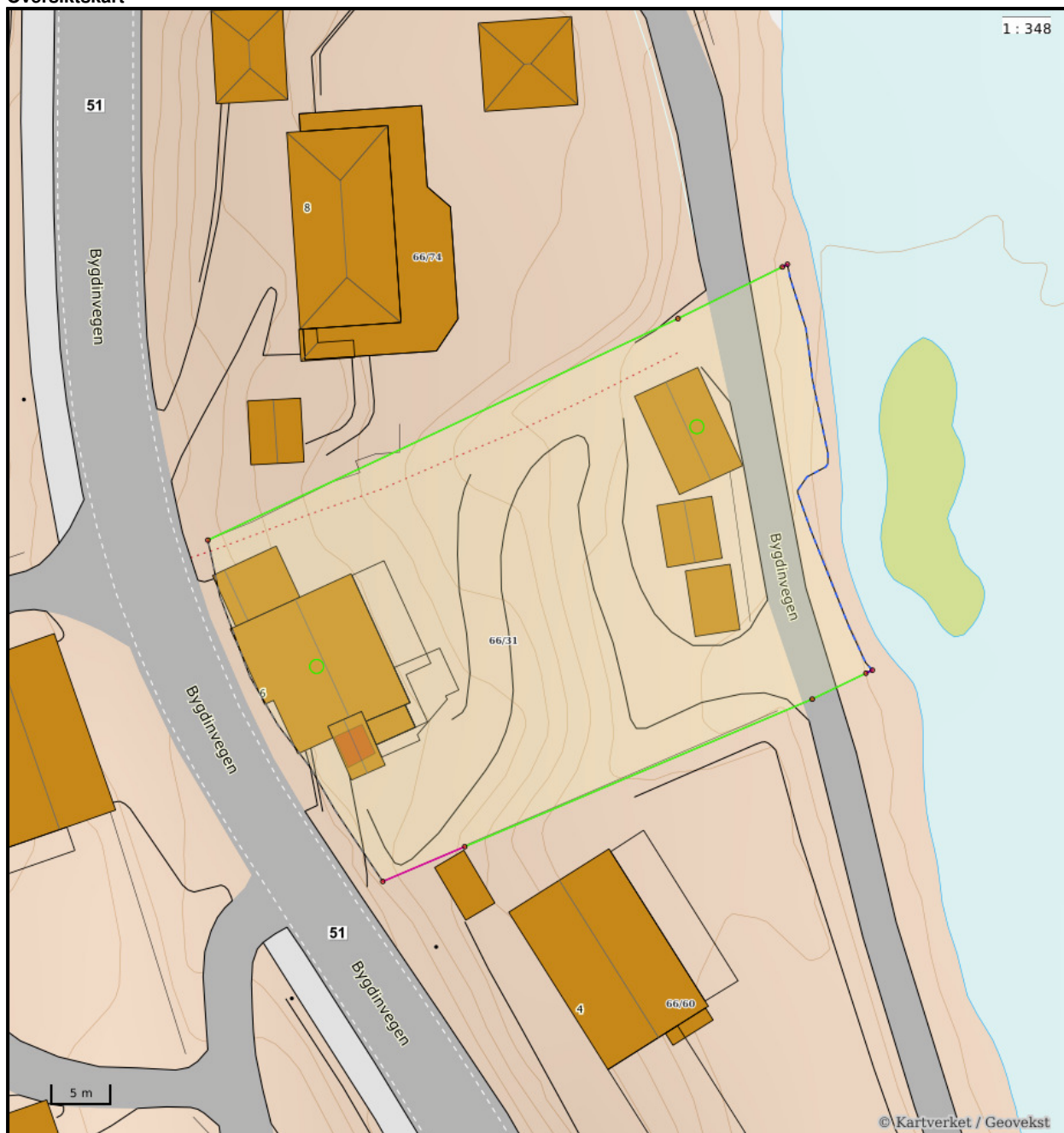
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 91,0  |       | 91,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 125,0 |       | 125,0  |      |       |       |        |
| H02 | 1            |      | 105,0 |       | 105,0  |      |       |       |        |
| H03 |              |      | 35,0  |       | 35,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

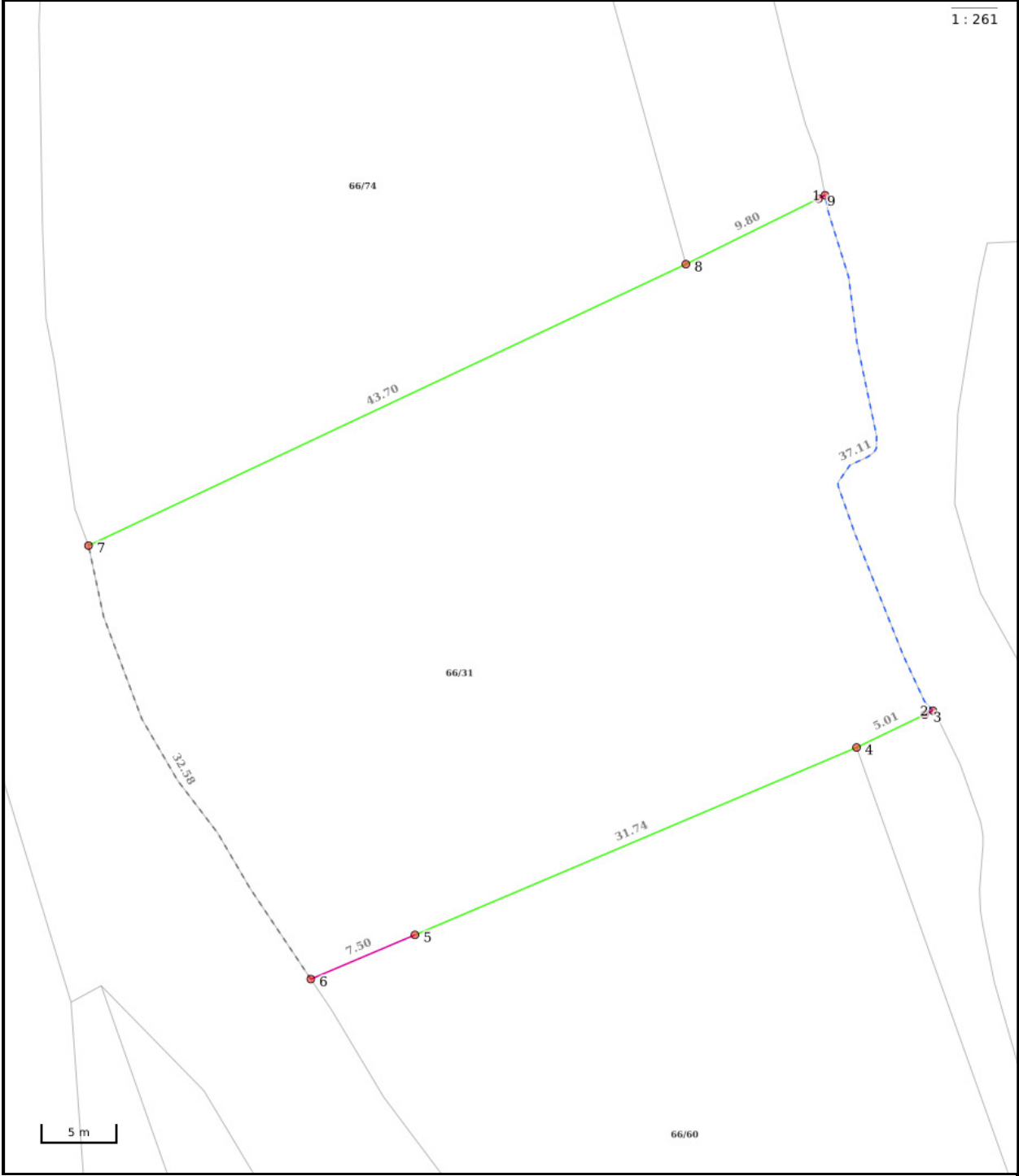
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                 |
| △ Sefrak kulturminne                                                            |
| se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 644,10m<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     | 6 761 286,30 | 512 316,33 | 37,11m              | Digitalt stereoinstrument              | 55          |        | Ikke spesifisert    | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 2     | 6 761 252,97 | 512 326,57 | 0,60m               | Digitalt stereoinstrument              | 55          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 3     | 6 761 252,67 | 512 326,05 | 5,01m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4           |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 761 250,08 | 512 321,76 | 31,74m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 5     | 6 761 235,06 | 512 293,79 | 7,50m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 6     | 6 761 231,51 | 512 287,19 | 32,58m              | Genererte data: Fra annen geometri     | 500         |        | Ikke spesifisert    | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 7     | 6 761 258,74 | 512 269,92 | 43,70m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 8     | 6 761 280,91 | 512 307,58 | 9,80m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 9     | 6 761 286,04 | 512 315,93 | 0,48m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5           |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                        | <b>Gårdsnr.</b> | 66 | <b>Bruksnr.</b> | 31 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Bygdivegen 6, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                 |                                      |  |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <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>                                                                                                                                                                 | 248 m <sup>2</sup>                   |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                         | Flaum                                |  |
|                       | <b>KPFare</b>                                                                                                                                                                   | Flomfare                             |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                 | 1 644 m <sup>2</sup>                 |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                         | 910_175                              |  |
|                       | <b>KPDetaljering</b>                                                                                                                                                            | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 2023014                           |
| <b>Navn</b>     | Kommunedelplan for Fagernes-Leira |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt             |
| <b>Plantype</b> | Kommunedelplan                    |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>             | 0542DR218                         |
| <b>Navn</b>           | Kvitvella kraftverk med nærområde |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 07.09.2017                        |

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/589/2-Planbestemmelser-0542DR218-KS-07092017.pdf>

|                   |                         |                                                |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b>         | 619 m <sup>2</sup>                             |
|                   | <b>RPHensynsonenavn</b> | H220                                           |
|                   | <b>Delareal</b>         | 1 399 m <sup>2</sup>                           |
|                   | <b>Formål</b>           | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
|                   | <b>Delareal</b>         | 22 m <sup>2</sup>                              |
|                   | <b>Formål</b>           | Annen veggrunn - grøntareal                    |
|                   | <b>Delareal</b>         | 1 560 m <sup>2</sup>                           |
|                   | <b>RPHensynsonenavn</b> | 310_1                                          |
|                   | <b>Faresone</b>         | Ras- og skredfare                              |
|                   | <b>Delareal</b>         | 1 644 m <sup>2</sup>                           |
|                   | <b>RPHensynsonenavn</b> | 310_2                                          |
|                   | <b>Faresone</b>         | Ras- og skredfare                              |
|                   | <b>Delareal</b>         | 191 m <sup>2</sup>                             |
|                   | <b>RPHensynsonenavn</b> | 320_1                                          |
|                   | <b>Faresone</b>         | Flomfare                                       |
|                   | <b>Delareal</b>         | 153 m <sup>2</sup>                             |
|                   | <b>RPHensynsonenavn</b> | H210                                           |
|                   | <b>Delareal</b>         | 29 m <sup>2</sup>                              |
|                   | <b>Formål</b>           | Friluftsmål                                    |
|                   | <b>Delareal</b>         | 194 m <sup>2</sup>                             |
|                   | <b>Formål</b>           | Kjøreveg                                       |

## **Detaljreguleringsplan for Kvitvella kraftverk med nærområde – reguleringsbestemmelser**

PlanID: 0542DR218

Reguleringsplan er rev. og vedtatt av kommunestyret 7.9.2017

### **0. GENERELT**

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. Planområdet erstatter deler av reguleringsplan for Neselva.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for areal som ligger innenfor plangrensene. Planmaterialet består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjonsplan og ROS-analyse. Planområdet blir regulert til disse formålene:

#### **Bygge- og anleggsområde (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)**

- Boliger (B)
- Bolig/Forretning/Kontor (BFK)
- Energianlegg-trafo (E)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)**

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

#### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, 2. ledd, nr 5)**

- Friluftsmål (F)

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-6, 11-8, bokstav a)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

#### **Sone med særlig angitte hensyn (PBL §12-6, 11-8, bokstav a)**

- Ras- og skredfare, jord- og flomskred/snøskred (H310\_1/H310\_2)
- Flomfare, 200 års intervall (H320)
- Høyspenningsanlegg, trafo (H370)
- Støysone, rød sone iht. T-1442 (H210)
- Sikringssone, friskt (H140)

## **1. FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Krav til situasjonsplan**

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det blir gjort rede for:

1. Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner
2. Atkomst og parkering
3. Arealer for utendørs opphold
4. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, herunder støttemurer og gjerder.

Situasjonsplan skal vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal bygges samtidig med boligen.

### **1.2 Tekniske fellesanlegg**

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, trafoer, kabelskap, kabler og ledninger osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse. Byggeavstand til kommunal VA-ledning skal være minimum 4,0 meter.

### **1.3 Overvann**

Vann fra takflater og annet overflatevann skal ivaretas på den enkelte eiendom, ved infiltrasjon eller utløp på terreng eller føres til kommunal overvannsledning.

### **1.4 Universell utforming**

For planområdet gjelder generelle krav for tilgjengelighet iht. gjeldende teknisk forskrift. Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av utomhusarealer, slik at de i så stor grad som mulig kan

brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

### **1.5 Radon**

Bygninger skal utformes slik og utstyres teknisk på en slik måte at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs.

## **2. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE**

Før atkomstvegen bygges skal Statens vegvesen godkjenne byggeplanen for nytt kryss mot fv. 51. Samtidig med opparbeidelse av ny atkomstveg til boliger og kraftstasjon skal gangstien mellom kraftstasjonen og gangbrua ved fossen bygges om og eventuelt sikres med kantrekke slik at den framstår som en trygg og sikker gangforbindelse. Det skal samtidig etableres en enkel men godt fremkommelig gangsti fra avkjøringa ved Bygdinvegen og ned til gangbrua, gangstien tilpasses eksisterende terreng.

## **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 Boligformål**

- a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, uthus, garasje og andre, mindre bygninger i sammenheng med hovedformålet.
- b) Tillatt bebyggd areal (BYA) er 30 % av tomtas nettoareal, inklusive parkeringsarealer i henhold til kommunale parkeringsbestemmelser. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.
- c) Største tillatte gesimshøyde er 8 meter. Største tillatte mønehøyde er 12 meter. Begge deler er målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- d) Frittliggende sekundærbygg skal være tilpasset hovedhuset med hensyn på materialvalg, form, farge og takutforming.
- e) Bygninger skal som hovedregel følge hovedretningen i terrenget.
- f) Ved etablering av nye boliger eller annen støymfintlig bebyggelse, skal støynivået ikke overstige 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk jf. støyretningslinje T-1442/2012. Støyfaglig utredning som dokumenterer støyforholdene må foreligge som del av byggesaken, og nødvendige avbøtende tiltak må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse.

### **3.2 Bolig/forretning/kontor (BFK)**

Området er avsatt til byggeområde for konsentrert boligbygg eventuelt kombinert med forretning/kontor. Området skal sees i sammenheng med og eventuelt omreguleres sammen med øvrig del av eiendommen 66/12,13 og 19.

### **3.3 Energianlegg-trafo (E)**

I området kan benyttes til bygg for kraftstasjon og trafostasjon. Ut mot elva er det etablert gangforbindelse som skal være åpen for alle. Her skal det i nødvendig grad oppsettes sikringsgjerd.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Atkomstvegen til kraftstasjon og boliger skal sikres med kantrekke som vist på planen. Intern fordeling av arealer mellom formålene kjøreveger og annen veggrunn kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

### **4.1 Kjøreveger (KV)**

Dette er fv.51 samt en privat atkomstveg som skal opparbeides av tiltakshaver. Ved detaljprosjektering og bygging av atkomstvegen skal tiltakshaver påse at stigningsforholdene ikke blir brattere enn 1/10.

### **4.2 Annen veggrunn (AVG)**

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraseer.

### **4.3**

## **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, FRILUFTSFORMÅL (FL)**

Området skal benyttes til friluftsmål og som gangstrøk. Gjennom området går/kan anlegges gangstier for allmenn bruk. Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie ferdsel. Ved omlegging av gangstien skal tiltaket ikke gå ut i vassdraget. Om nødvendig må det settes opp støttemur. Området kan beplantes og gis en parkmessig skjøtsel. Det må ikke gjøres tiltak som kan skade eller på annen måte komme i konflikt med tilførselsrørne til kraftstasjonen.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG**

Inngrep som berører vassdraget er ikke tillatt.

#### **7.1 FARESONER, RAS/SKRED (H310)**

I område vist som sone med ras- og skredfare skal det før det gis tillatelse til ombygging eller nybygg som øker boligkapasiteten dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred.

#### **7.1 FARESONER, FLOM (H320)**

I område vist som sone med flomfare skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

#### **7.2 FARESONE HØYSPENNINGSANLEG, TRAFO (H370)**

I dette området kan det plasseres transformatorstasjon.

#### **7.3 STØYSONE, RØD SONE (H210)**

Rød støyzone kan det ikke plasseres bygg for varig opphold.

## **8. FRISIKTSONER (H140)**

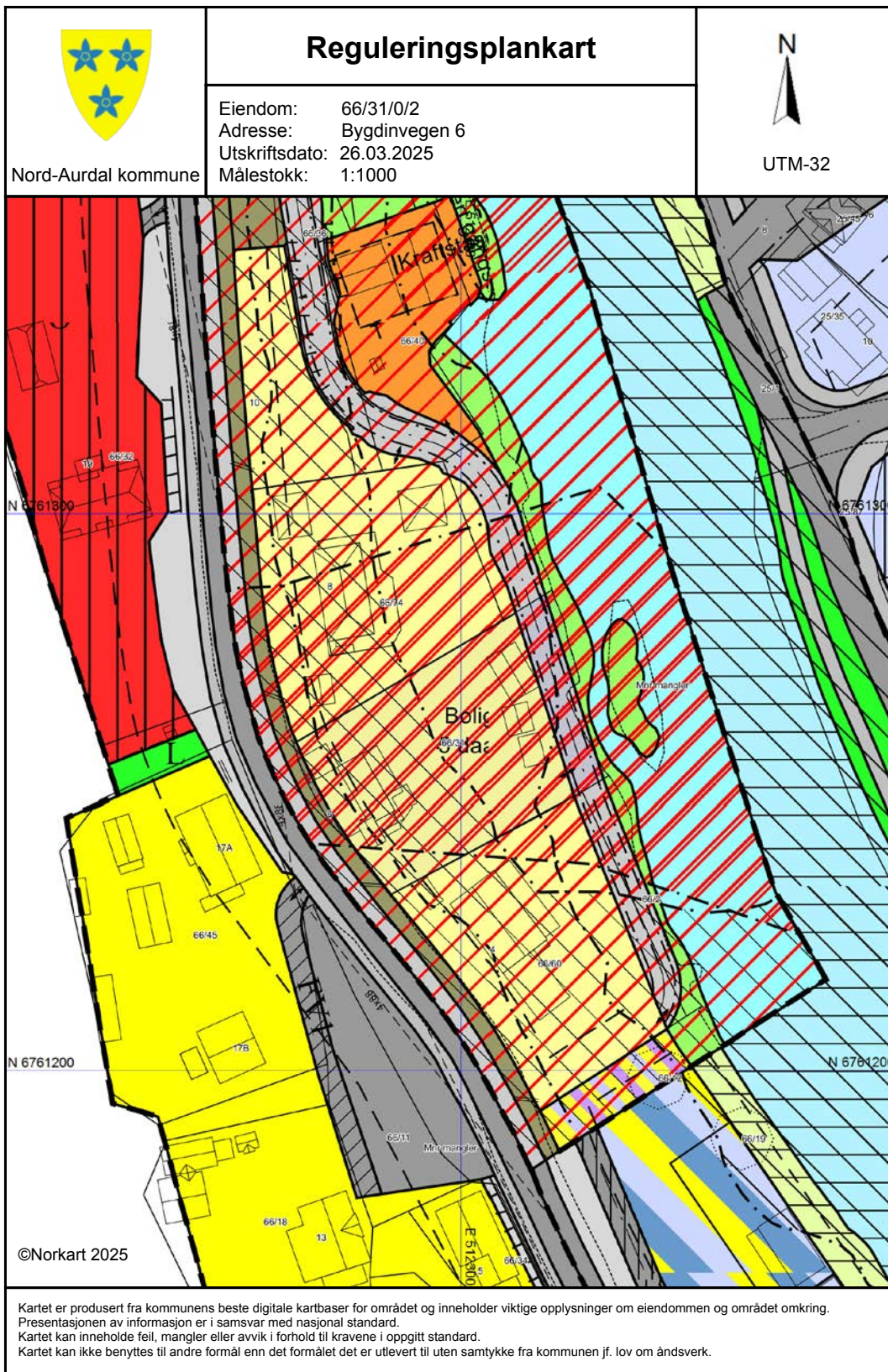
Frisiktsoner i kryss er vist på planen der disse går utenfor regulert vegformål. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane.

## **9. RETNINGSLINJER FOR PLANEN**

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

Ved planlegging av nybygg eller ombygging bør felles byggeskikkveileder for Valdres benyttes som referanse.

Reguleringsplanen viser at adkomsten fra fv. 51 til de fire boligeiendommene gnr. 66 bnr. 31, gnr. 66 bnr. 36, gnr. 66 bnr. 60 og gnr. 66 bnr. 74 kan stenges og erstattes med adkomst fra den private veien. Reguleringsplanen gir ingen plikt for Nord-Aurdal kommune til å gjennomføre en slik endring av adkomster og det følger av plan- og bygningsloven at denne reguleringen ikke utløser noe erstatningsansvar for kommunen. Kompetent vegmyndighet kan med hjemmel i vegloven § 41 stenge avkjørsler mot offentlig veg dersom de anses som trafikkfarlige; det er i så fall vegmyndighetens ansvar å dekke utgifter stengingen påfører private.



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>                                   |                                                  |
|    | Område for boliger med tilhørende anlegg         |
|    | Område for forretning                            |
|    | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk   |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b>                      |                                                  |
|    | Kjøreveg                                         |
|    | Annen veggrunn                                   |
|    | Gang-/sykkelveg                                  |
|    | Gangveg                                          |
|    | Parkeringsplass                                  |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</b>                                |                                                  |
|    | Friområder                                       |
|    | Anlegg for lek                                   |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>                                    |                                                  |
|    | Område med flomfare                              |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>                                 |                                                  |
|    | Privat veg                                       |
|    | Friluftsområde (på land)                         |
|    | Friluftsområde i sjø og vassdrag                 |
|    | Bevaring av bygninger                            |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>                                  |                                                  |
|    | Felles avkjørsel                                 |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>                              |                                                  |
|    | Bolig/Forretning/Kontor                          |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>                              |                                                  |
|    | Grense for bevaringsområde                       |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>                           |                                                  |
|    | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |
|   | Energianlegg                                     |
|  | Bolig/forretning/kontor                          |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</b>           |                                                  |
|  | Kjøreveg                                         |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                      |
| <b>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 2)</b>           |                                                  |
|  | Friluftsområde                                   |
| <b>Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL1985 § 2)</b>                |                                                  |
|  | Friluftsområde i sjø og vassdrag                 |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>                                   |                                                  |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                     |
|  | Faresone - Flomfare                              |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper      |
|  | Støysone - Rød sone iht. T-1442                  |
|  | Støysone - Gul sone iht. T-1442                  |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)</b>                      |                                                  |
|  | Støysonegrense                                   |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>                                  |                                                  |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde            |
|  | Planens begrensning                              |
|  | Faresonegrense                                   |
|  | Formålsgrense                                    |
|  | Regulert tomtegrense                             |
|  | Byggegrense                                      |
|  | Byggelinje                                       |
|  | Planlagt bebyggelse                              |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                   |
|  | Regulert senterlinje                             |
|  | Frisiktslinje                                    |
|  | Regulert kant kjørebane                          |
|  | Regulert støttemur                               |
|  | Sikringsgjerd                                    |
|  | Stenging av avkjørsel                            |



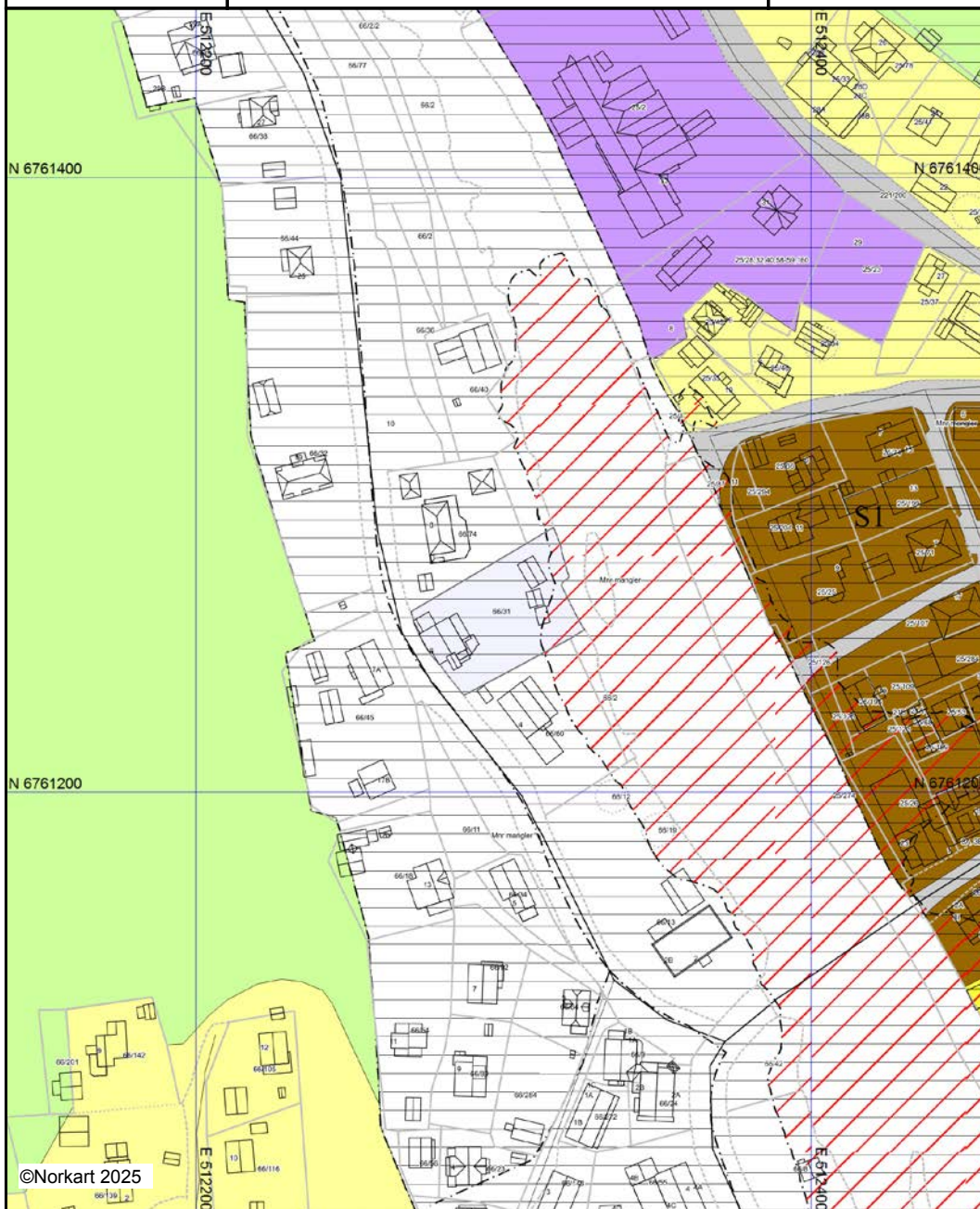
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 66/31/0/2  
Adresse: Bygdinvegen 6  
Utskriftsdato: 26.03.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Sentrumsformål - fremtidig

 Næringsbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - nåværende

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

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

 Faresone - Flomfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift

|               |            |                 |    |
|---------------|------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3451 66/31 |                 |    |
| Utskriftsdato | 26.03.2025 | Antall datasett | 95 |

**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.

### 18 Berørte datasett

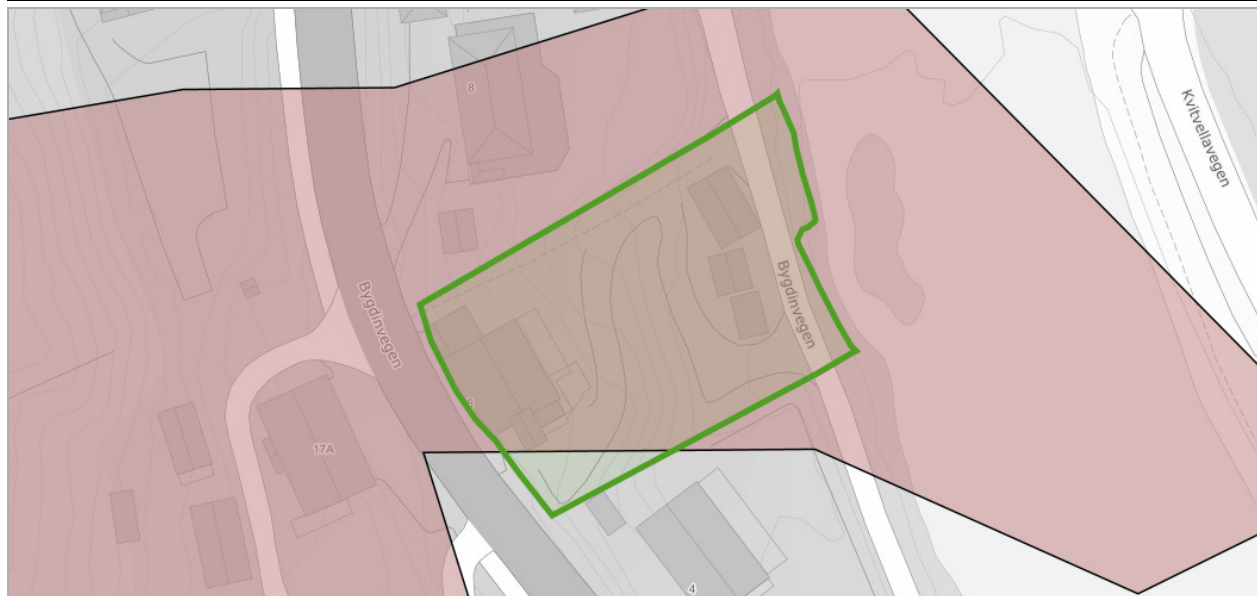
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Aktsomhetskart for jord og flomskred</li> <li>❶ Faresonekart for flom</li> <li>❶ FKB Tiltak</li> <li>❶ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>❶ Løsmasser N50/N250</li> <li>❶ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❶ Radon</li> <li>❶ Tettsteder</li> <li>❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>❶ Faresonekart for skred i bratt terreng</li> <li>❶ FKB-AR5</li> <li>❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder</li> <li>❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner</li> <li>❶ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>❶ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>❶ Tilgjengelighet</li> <li>❶ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 77 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Aktsomhetskart for jord og flomskred

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 26.04.2022 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

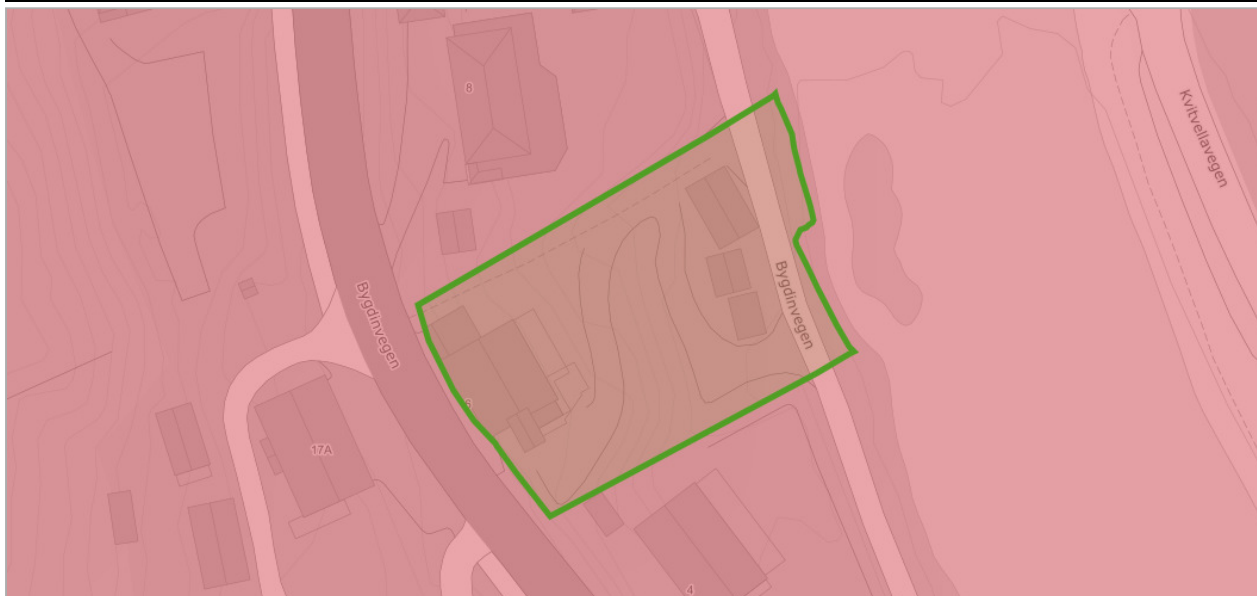
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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. rive_5_potensielt skredfareområde |
| jord og flomskred aktsomhetsområder   |

## Aktsomhetskart for snøskred

|       |     |         |            |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 20.03.2025 |
|-------|-----|---------|------------|



### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder 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 løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

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

### Tegnforklaring

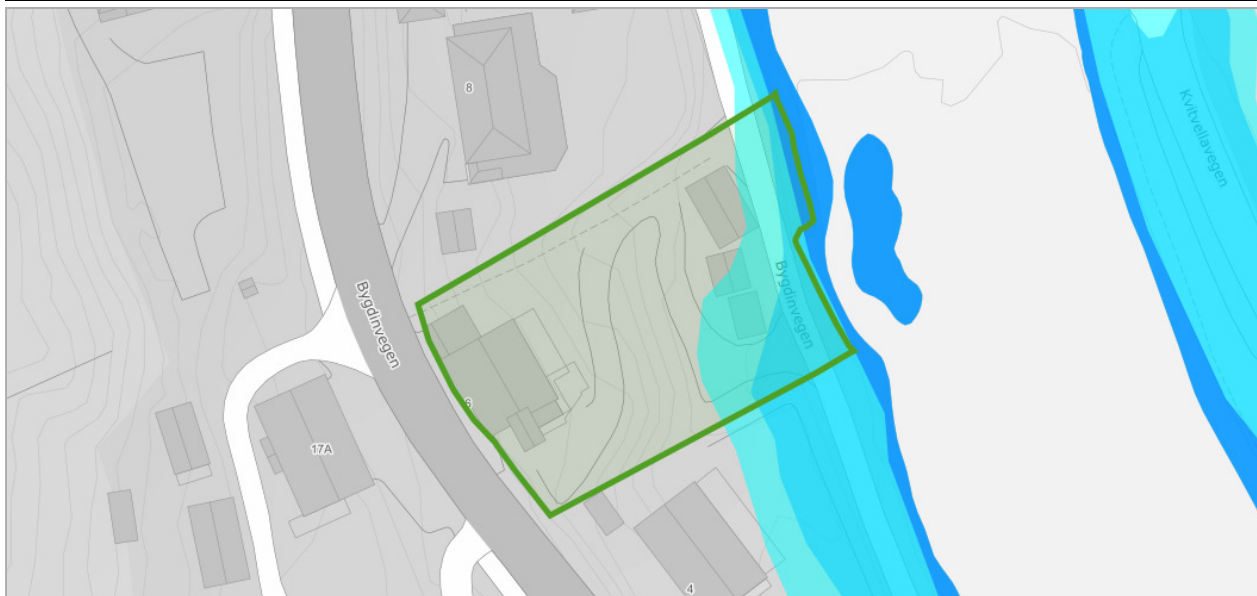
|                                     |
|-------------------------------------|
| S2 - Snøskredfare uten skogeffekt   |
| S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt |
| S3 - Snøskredfare                   |
| S3 - aktsomhetskart for snøskred    |

### Objekter

| Objekttype                          |
|-------------------------------------|
| Sikkerhetsklasse S3                 |
| Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt |

## Faresonekart for flom

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

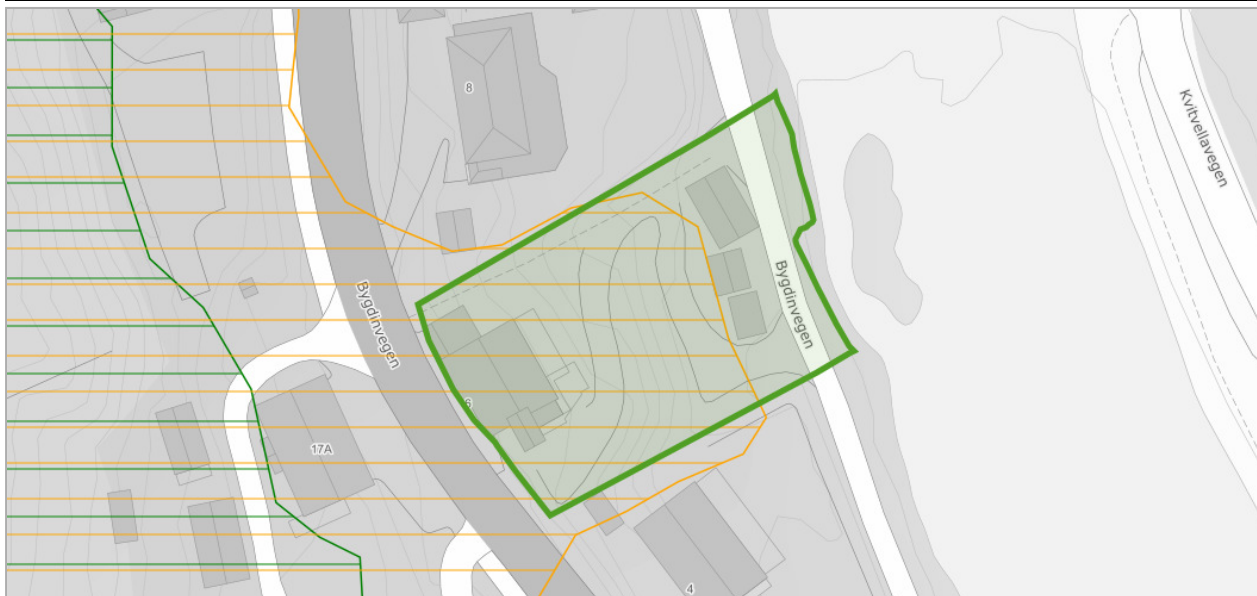
| Flomsone     |
|--------------|
| 1000-årsflom |
| 200-årsflom  |
| 20-årsflom   |

### Objekter

| Gjentaksintervall |
|-------------------|
| 1000              |
| 20                |
| 200               |

## Faresonekart for skred i bratt terreng

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 18.03.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                                    |
|------------------------------------|
| Skredfaresone                      |
| Skredstatistikk sannsynlighet 1000 |
| Skredstatistikk sannsynlighet 5000 |
| Analyseområde                      |
| Skredfaresone avgrensning          |

### Analyseområde

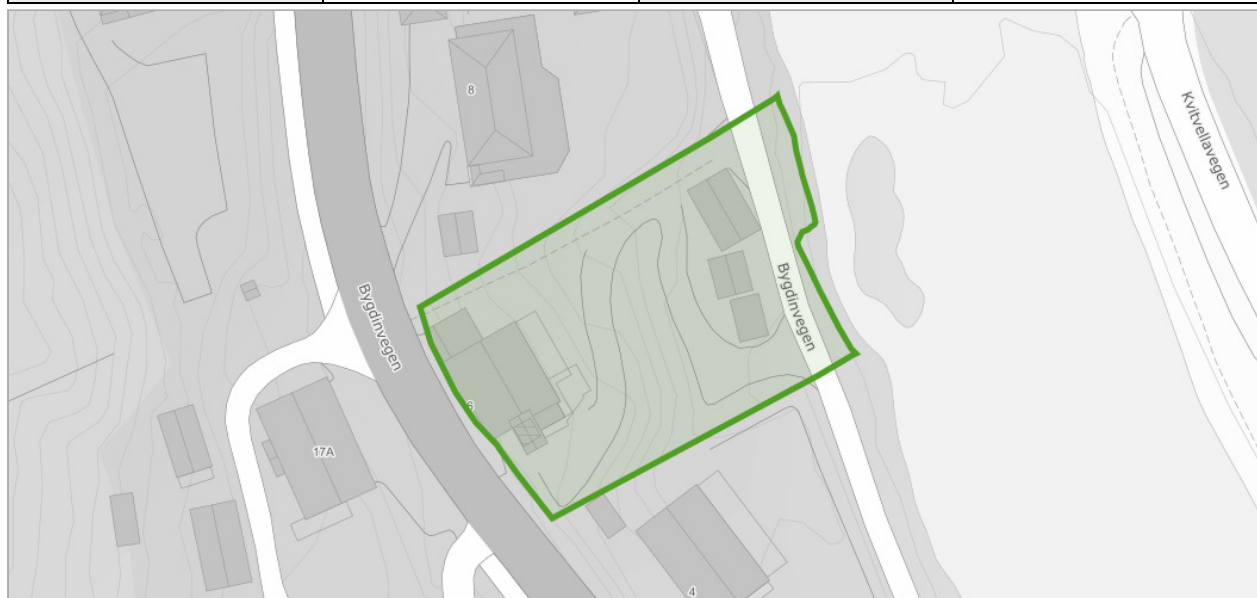
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prosjekturl</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>Rapporturl</b>                                                                                                                                                                |
| <a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune">Prosjekturl</a> (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune) | <a href="https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf">Rapporturl</a> (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf) |

### Skredfaresoner

|                           |
|---------------------------|
| <b>Skredsannsynlighet</b> |
| 5000                      |

## FKB Tiltak

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



### Objekter

| Objekttype    | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent          | 2902022       | 158048876      | endring     |

## FKB-AR5

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

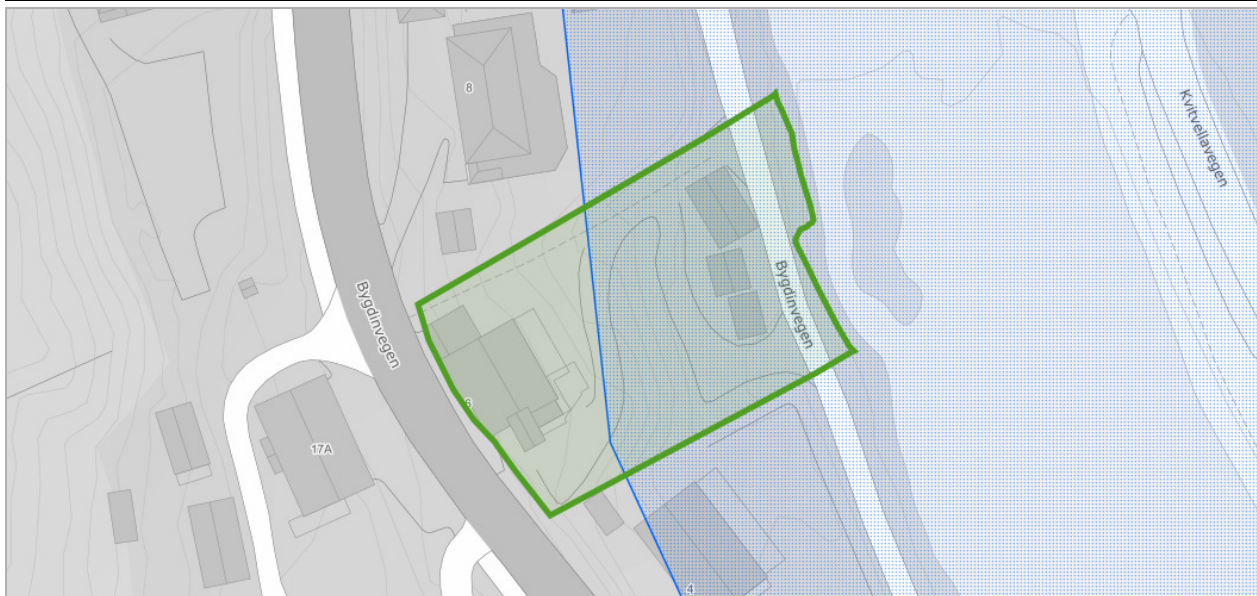
|               |
|---------------|
| Bebyggelse    |
| Skog          |
| Åpen fastmark |
| Ferskvann     |
| Samferdsel    |

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag       |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebyggd   | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Flom - aktsomhetsområder

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 20.03.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

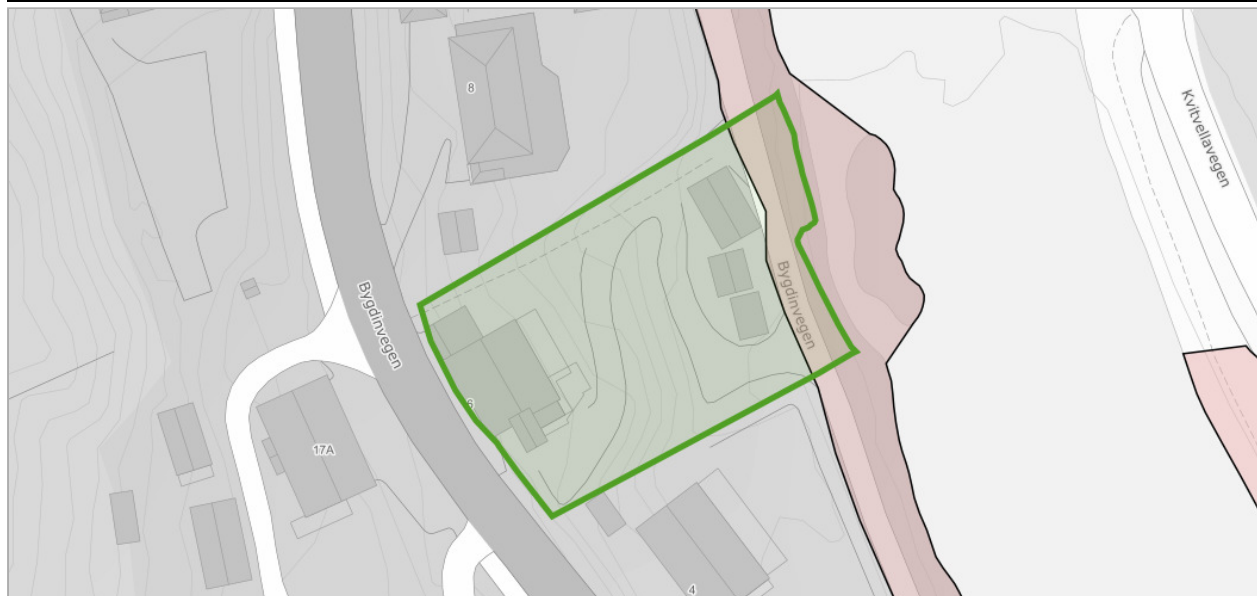
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen 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 |

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

|                                   |
|-----------------------------------|
| Kartlagte friluftslivsområder     |
| ■ Svært viktig friluftslivsområde |
| ■ Viktig friluftslivsområde       |

### Objekter

| Navn             | Fritype       | Friverdi                      | Faktaark                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Korridor Neselva | grønnKorridor | sværtViktigFriluftslivsområde | <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025604">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025604">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025604</a> ) |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.08.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                    |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene        |

### Objekter

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

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

|         |            |  |
|---------|------------|--|
| Versjon | 02.08.2021 |  |
|---------|------------|--|



### Tegnforklaring

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

### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|------------------|------------------|------|
| -                | Konisk flate     | ENFG |

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 20.03.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

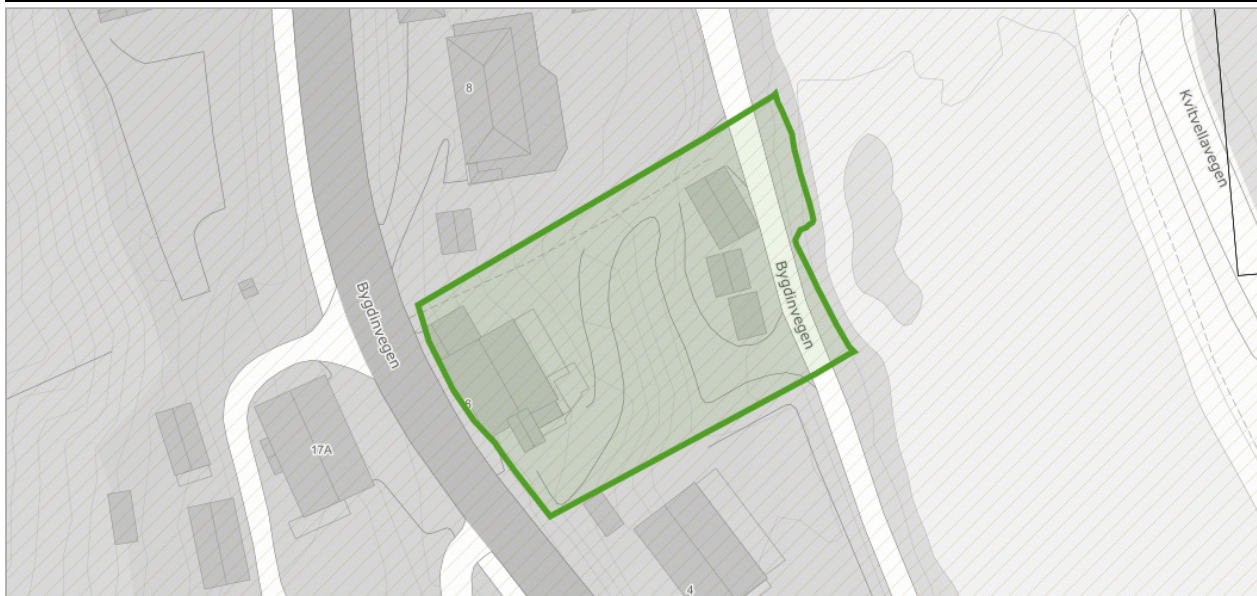
|                       |
|-----------------------|
| Innland - dallandskap |
| Innland - dallandskap |

### Objekter

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

## Naturtyper på land (NiN)

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|

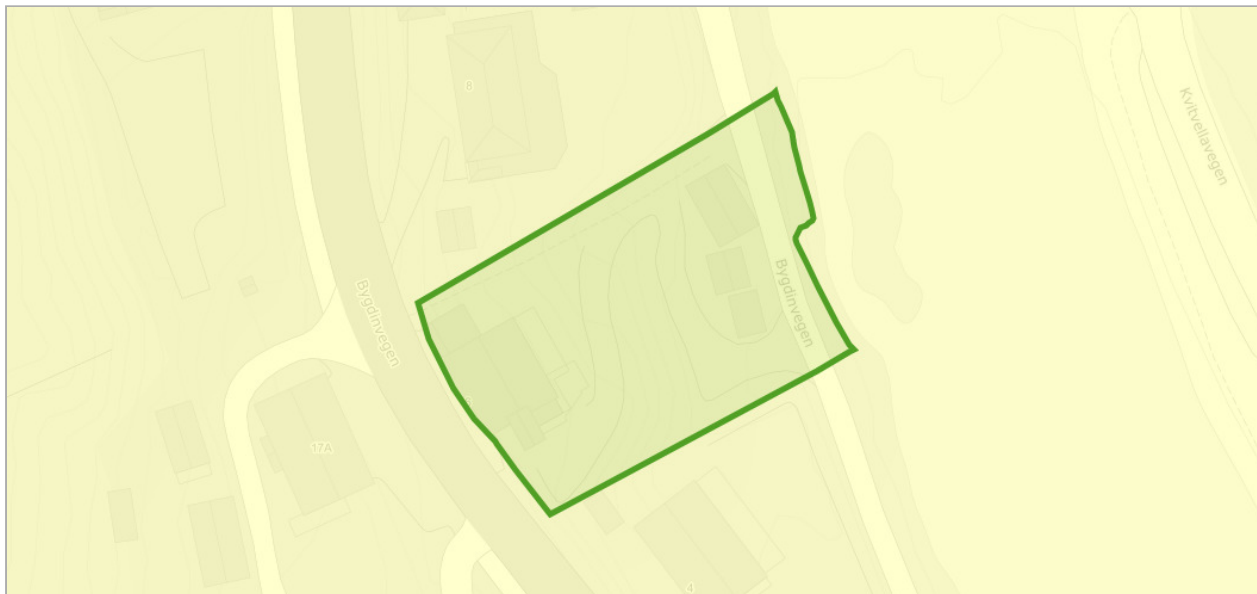


### Dekningsområde

| Navn    | Kartlegger                               | År   |
|---------|------------------------------------------|------|
| Røn Øst | Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS | 2019 |

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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

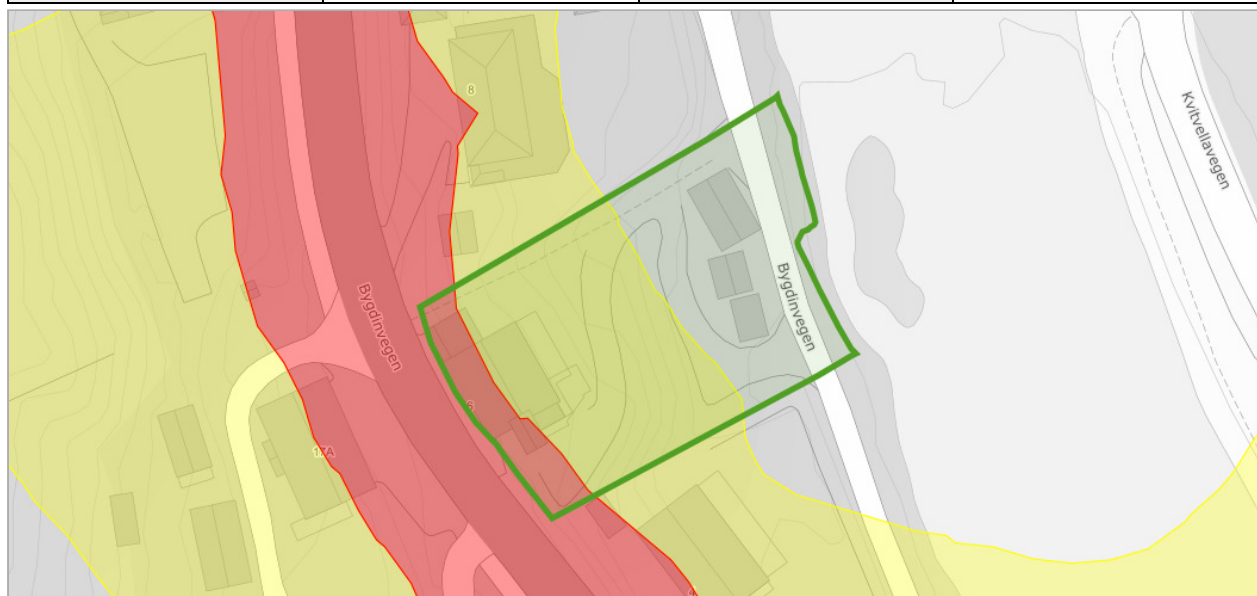
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Moderat til lav        |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  | Antall |
|-----------------|--------|
| Moderat til lav | 2      |

## Støykartlegging veg etter T-1442

|       |                  |         |            |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 20.03.2025 |
|-------|------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

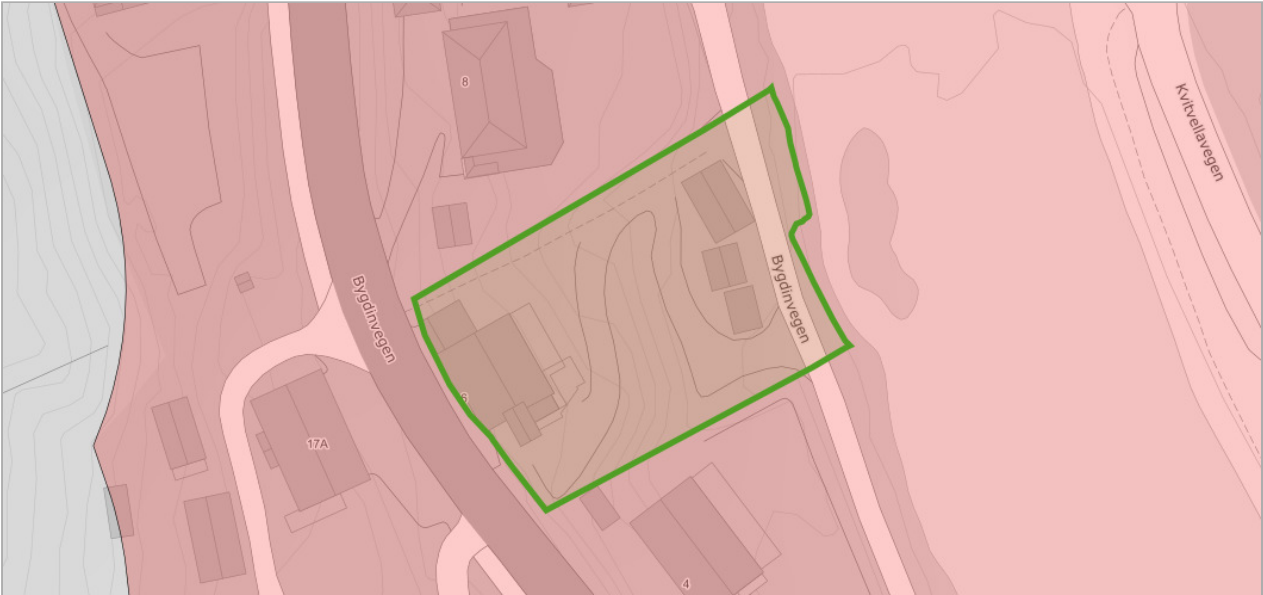
|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Lavt støynivå |
| <span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Høyt støynivå    |

### Objekter

| Kategori |
|----------|
| G        |
| R        |

Tettsteder

|       |                        |         |            |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 20.03.2025 |
|-------|------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

|            |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

Objekter

| Tettstednr | Navn     | Innbyggere | Areal            |
|------------|----------|------------|------------------|
| 1711       | Fagernes | 1965       | 1.99503765381472 |

## Tilgjengelighet

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | Kartverket | Versjon | 18.03.2025 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelse og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

### Tegnforklaring

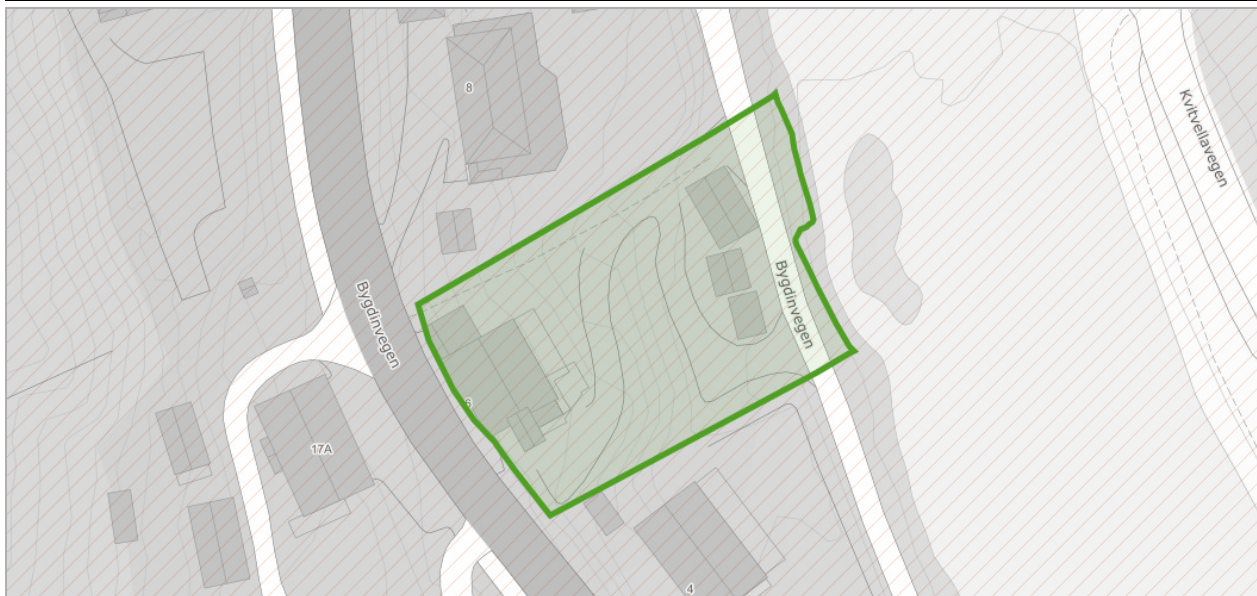
|                                           |
|-------------------------------------------|
| Tettsted - vei rullestoltilgjengelighet   |
| Rullestol ikke tilgjengelig               |
| Rullestol tilgjengelig                    |
| Tettsted vei synshemmede                  |
| Synshemmede delvis tilgjengelig           |
| Synshemmede tilgjengelig                  |
| Tettsted - vei elrullestoltilgjengelighet |
| Elrullestol ikke tilgjengelig             |
| Elrullestol tilgjengelig                  |

### Vei

| Tilgjengelighet for rullestol | Tilgjengelighet for elrullestol | Tilgjengelighet for synshemmede | Dekkemateriale | Dekketilstand | Kommentar |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|-----------|
| Ikke tilgjengelig             | Ikke tilgjengelig               | Tilgjengelig                    | Grus           | Jevnt         | -         |
| Tilgjengelig                  | Ikke tilgjengelig               | Tilgjengelig                    | Grus           | Jevnt         | -         |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 23.03.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Delfelt                                                                                     |
|  Delfelt |

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn  | Kraftverknavn |
|--------------|---------------|
| STRONDAFJORD | Faslefoss     |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | kartverket | Versjon | 05.03.2025 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

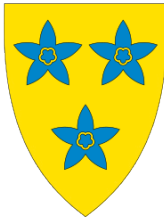
Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner 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

|                 |
|-----------------|
| Fylkesveg       |
| Kommunalveg     |
| Privatveg       |
| Annet gangareal |
| Annet gangareal |

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke   | P           | 96158     |



## 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:  
26.03.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

|                   |                              |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                         | <b>Gårdsnr.</b> | 66 | <b>Bruksnr.</b> | 31 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse:</b>   | Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

### 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

### Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

|                   |                              |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3451                         | <b>Gårdsnr.</b> | 66 | <b>Bruksnr.</b> | 31 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 604,00 kr              |
| Eiendomsskatt | 2 385,30 kr            |
| Renovasjon    | 3 853,76 kr            |
| Vann          | 1 644,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>8 487,06 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag           | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|--------------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Vann Etter Måler           | 23 m <sup>3</sup>  | 76,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 1 748,00 kr | 1 748,00 kr       |
| Vann Fast Del              | 1 Pr.År            | 1 005,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 005,00 kr | 251,25 kr         |
| Kloakk Etter Måler         | 23 m <sup>3</sup>  | 30,50 kr    | 1/1   | 0 %        | 701,50 kr   | 701,50 kr         |
| Kloakk Fast Del            | 1 Pr.År            | 420,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 420,00 kr   | 105,00 kr         |
| Forsk.Vann                 | -12 m <sup>3</sup> | 76,00 kr    | 1/1   | 0 %        | -912,00 kr  | -912,00 kr        |
| Forsk.Kloakk               | -12 m <sup>3</sup> | 30,50 kr    | 1/1   | 0 %        | -366,00 kr  | -366,00 kr        |
| Eiendomsskatt fast eiendom | 596400 Prom        | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 2 386,00 kr | 596,25 kr         |
| Standard boligrenovasjon   | 1 Stativ           | 4 046,25 kr | 1/1   | 0 %        | 4 046,25 kr | 1 011,56 kr       |
| Forskudd Vannavgift        | 22 m <sup>3</sup>  | 80,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 1 760,00 kr | 440,00 kr         |

| Vare                | Grunnlag          | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|---------------------|-------------------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Forskudd Kloakkavg. | 22 m <sup>3</sup> | 40,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 880,00 kr           | 220,00 kr          |
|                     |                   |            |       | <b>Sum</b> | <b>11 668,75 kr</b> | <b>3 795,56 kr</b> |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Nord-Aurdal Brannvesen

## Opplysning til eiendomsmegler

|          |                              |          |    |         |   |             |   |
|----------|------------------------------|----------|----|---------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 66                           | Bruksnr: | 31 | Festnr: | 0 | Seksjonsnr: | 2 |
| Adresse: | Bygdinvegen 6, 2900 Fagernes |          |    |         |   |             |   |
|          |                              |          |    |         |   |             |   |

## Skorstein og ildsted

Det er ønskelig med nytt tilsyn og feiing på denne adressen.

## Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

|                          |               |             |                              |                            |
|--------------------------|---------------|-------------|------------------------------|----------------------------|
| Besøksadresse:           | Postadresse:  | Telefon:    | Direkte til saksbehandler:   | Organisasjonsnummer:       |
| Fagernes<br>Brannstasjon | Postboks 143  | 61 35 90 00 | 91824925                     | 961 381 908                |
| Bygdinvegen<br>49        | 2901 Fagernes |             | feier@nord-aurdal.kommune.no | nak@nord-aurdal.kommune.no |



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

### 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> | 66 | <b>Bruksnr.</b> | 31 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

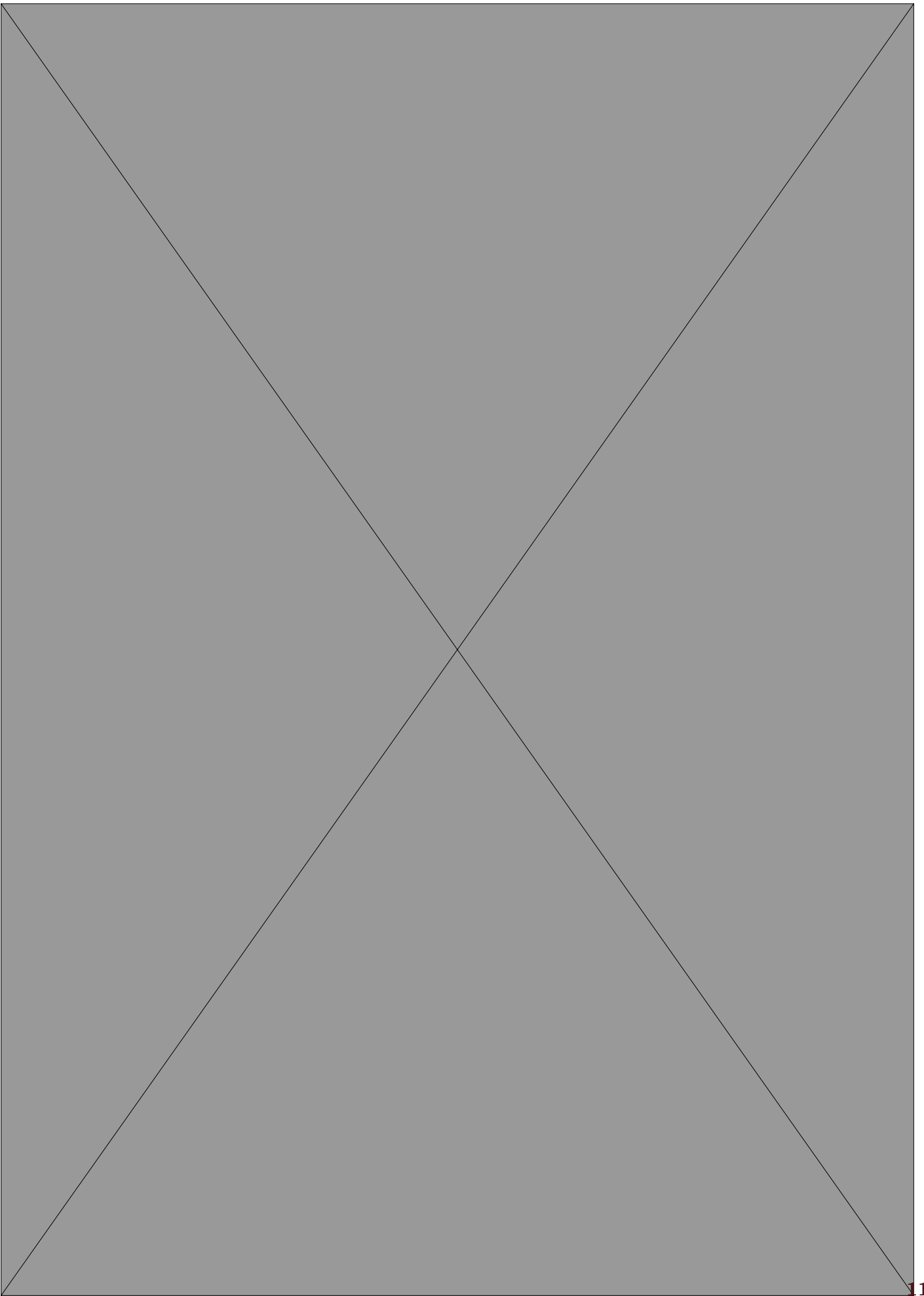
| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 20704246  | 209   | 13.01.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 23           |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

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

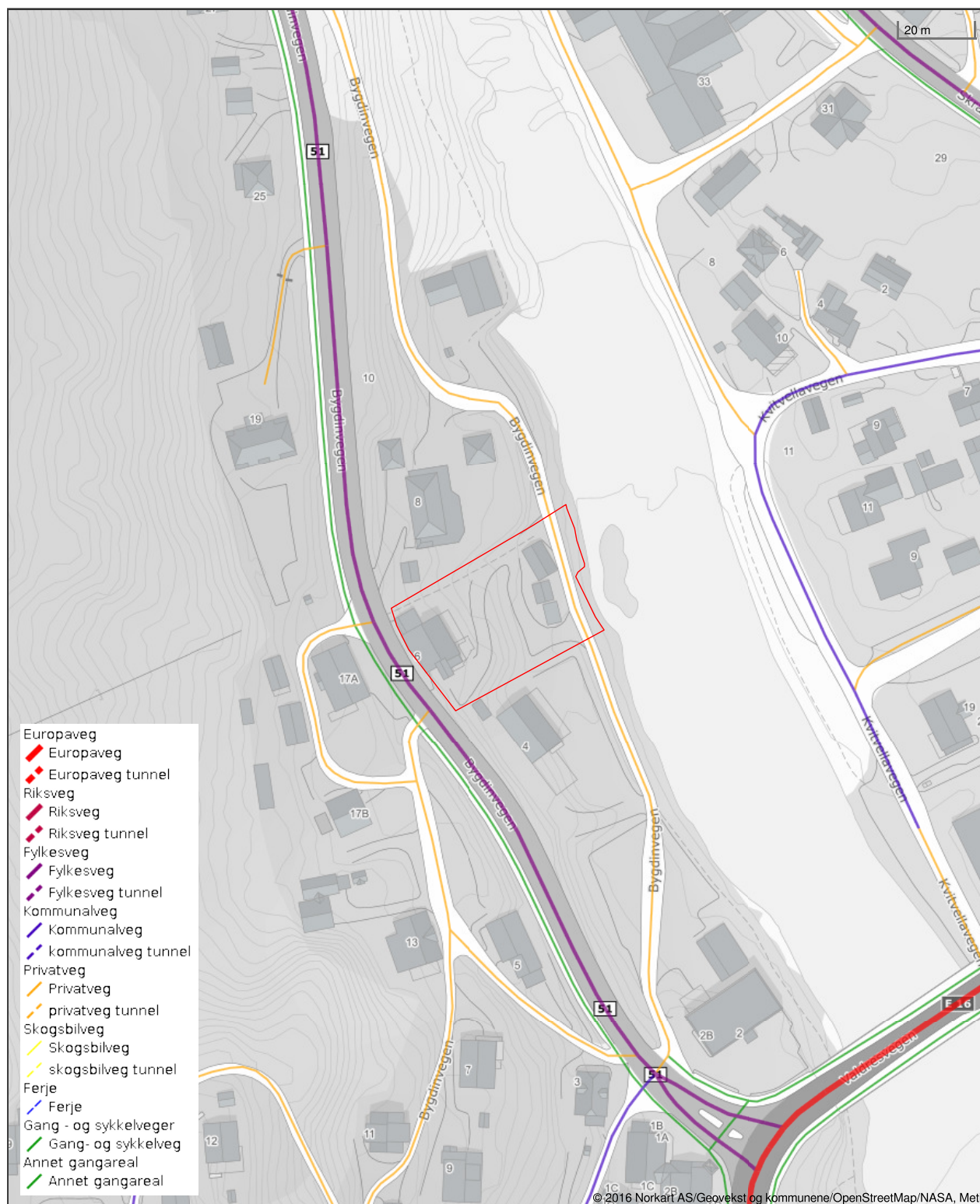
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 66/31//



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.



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AGW1434  
**Matrikkel:** 3451-66/31/0/2  
**Bruksenhet:** H0201  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Solveig Berg



**Adresse:**  
Bygdinvegen 6,  
2900 FAGERNES

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

| Tittel                                           | Oppdatert av            | Fagområde  | Dato       |
|--------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| ©NELFO Samsvarserklæring                         | EL-FAG AS               | Elektriker | 2016-02-24 |
| Sjekkliste etter servicejobber/utskifting utstyr | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2023-07-18 |
| 1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_53120.doc    | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2023-07-18 |
| Sjekkliste etter servicejobber/utskifting utstyr | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2023-03-20 |
| 1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_52669.doc    | VALDRES INSTALLASJON AS | Elektriker | 2023-03-20 |

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Sendt:** torsdag 27. mars 2025 08:02  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** Sv: Rekvisisjon info e-verk - Bygdinvegen 6

Hei,

Siste tilsyn 25.5.2006, avsluttet uten avvik.  
Forbruk 24: 12433 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).

---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** onsdag 26. mars 2025 15.06  
**Til:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Bygdinvegen 6

### **Det elektriske anlegget på Bygdinvegen 6 - gnr. 66, bnr. 31, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn         | Adresse                      | Fødselsdato |
|--------------|------------------------------|-------------|
| Solveig Berg | Bygdinvegen 6, 2900 Fagernes | 02.06.1952  |

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

Godkjent siste gang:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?



**Skatteetaten**

Dato  
26.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 66          Bnr 31          Fnr 0          Snr 2

### **Eiendommens adresse:**

Bygdinvegen 6, 2900 FAGERNES

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 264 481   |
| Som sekundærbolig: | kr 1 057 923 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 66, Bruksnummer 31, Seksjonsnummer 2 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

26.03.2025 kl. 14.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

26.03.2025 kl. 14.37

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Bygdinvegen 6**

Gatenr: **1004**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/340221-2/200 20.04.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

**BERG SOLVEIG**

FØDT: 02.06.1952

### 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:

1918/900264-1/21 08.06.1918 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 2  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 31

1996/2813-2/21 06.06.1996 **SKJØNN**  
 LOMEN KRAFTVERK  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 31

2015/81796-1/200 29.01.2015 **JORDSKIFTE**  
 Sak nr. 0510-2013-0039 Nes  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 31

2015/356276-1/200 23.04.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 Rettighetshaver: NORD-AURDAL KOMMUNE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.03.2025 14:39 - Sist oppdatert 26.03.2025 14:37

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

Side 1 av 2

ORG.NR: 961 381 908  
Rett til turvei  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1232372-1/200 03.11.2023 **PANTEDOKUMENT**  
14:06

Beløp: NOK 2 400 000  
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2015/340144-1/200 20.04.2015 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/2

2020/1447098-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 66 BNR: 31 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601842372  
Vedlegg: Ja

### av tinglysing

nsnr Navn Adresse  
NORD-AURDAL KOMMUNE Postboks 143, 2901 FAGERNES

### (er) av forretning

Orgnr Navn Bruksenhet Adresse  
BERG SOLVEIG H0201 BYGDINVEGEN 6, 2900 FAGERNES  
SUNDVOLD BJARNE OLAV H0101 BYGDINVEGEN 6, 2900 FAGERNES

### enhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr  
66 31

### joner

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 66  | 31  | 0   | 1   | 1 / 2      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 66  | 31  | 0   | 2   | 1 / 2      | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

nglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

MATRIKKELFØRT

17 APR 2015

NORD-AURDAL KOMMUNE

Lisbeth Berg



Doknr: 340144 Tinglyst: 20.04.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Begjæring om** <sup>1)</sup> ☒ **Oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

|                                                             |                              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br><b>Solveig Berg</b>                    | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse<br><b>Bygdeinregene 61</b>                          |                              |
| Postnr.   Poststed<br><b>2900 Fagernes</b>                  |                              |
| (Under-)organisasjonsnr.   fødselsnr.<br><b>02065248843</b> |                              |
| Ref. nr.                                                    |                              |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                    |           |           |
|---------------|--------------------|-----------|-----------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn     | Gnr.      | Bnr.      |
| <b>0542</b>   | <b>NORD-AURDAL</b> | <b>66</b> | <b>31</b> |
| Festnr.       | Snr.               |           |           |

| 2. Hjemmelshaver(e)             |                             |                 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (14 siffrer) | Navn                        | Ideell andel 3) |
| <b>020652</b>                   | <b>Solveig Berg</b>         | <b>1/2</b>      |
| <b>011187</b>                   | <b>Bjarne Olav Sundvold</b> | <b>1/2</b>      |

| 3. Begjæring                                                                                  |        |               |               |          |        |               |               |          |        |               |               |        |        |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|----------|--------|---------------|---------------|----------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |        |               |               |          |        |               |               |          |        |               |               |        |        |               |               |
| S.-nr.                                                                                        | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.   | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.   | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 4)                                                                                            | 5)     | 6)            |               | 4)       | 5)     | 6)            |               | 4)       | 5)     | 6)            |               | 4)     | 5)     | 6)            |               |
| 1                                                                                             | B      | 1             |               | 13       |        |               |               | 25       |        |               |               | 37     |        |               |               |
| 2                                                                                             | B      | 1             | B             | 14       |        |               |               | 26       |        |               |               | 38     |        |               |               |
| 3                                                                                             |        |               |               | 15       |        |               |               | 27       |        |               |               | 39     |        |               |               |
| 4                                                                                             |        |               |               | 16       |        |               |               | 28       |        |               |               | 40     |        |               |               |
| 5                                                                                             |        |               |               | 17       |        |               |               | 29       |        |               |               | 41     |        |               |               |
| 6                                                                                             |        |               |               | 18       |        |               |               | 30       |        |               |               | 42     |        |               |               |
| 7                                                                                             |        |               |               | 19       |        |               |               | 31       |        |               |               | 43     |        |               |               |
| 8                                                                                             |        |               |               | 20       |        |               |               | 32       |        |               |               | 44     |        |               |               |
| 9                                                                                             |        |               |               | 21       |        |               |               | 33       |        |               |               | 45     |        |               |               |
| 10                                                                                            |        |               |               | 22       |        |               |               | 34       |        |               |               | 46     |        |               |               |
| 11                                                                                            |        |               |               | 23       |        |               |               | 35       |        |               |               | 47     |        |               |               |
| 12                                                                                            |        |               |               | 24       |        |               |               | 36       |        |               |               | 48     |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                                  |        |               |               | <b>2</b> |        | = nevner:     |               | <b>2</b> |        |               |               |        |        |               |               |

| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Dato <b>2025-03-26</b> | Rekvirentens underskrift |
|------------------------|--------------------------|

| 5. Egenerklæring                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a)                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd                                                                                |
| b)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen                                                                                                                                                                                                                                              |
| c)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter                                                                                                                                                                                                             |
| d)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven                                                                                                      |
| e)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |
| f)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)                                                                                        |
| g)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom                                                                                                                                             |
| h)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                |
| i)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

| 7. Underskrifter                                 |                                                                             |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br>Fagernes 9/4-15<br>Fagernes 9/4-15 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br>Solveig Berg<br>Bjørn Sandvik | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |

|      |                          |
|------|--------------------------|
| Dato | Rekvirentens underskrift |
|------|--------------------------|

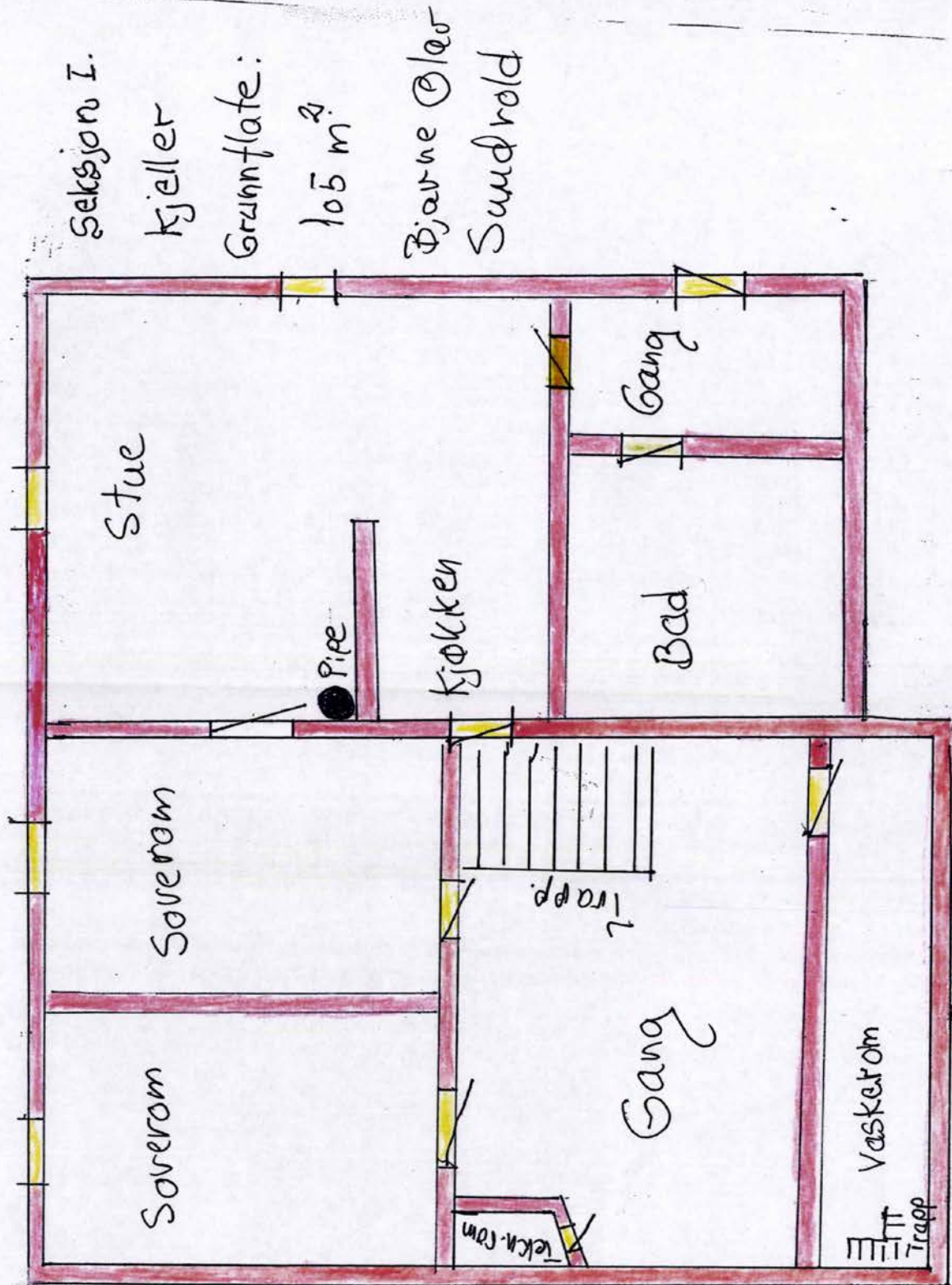
|                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>                                                                                                                             |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                       | Underskrift |

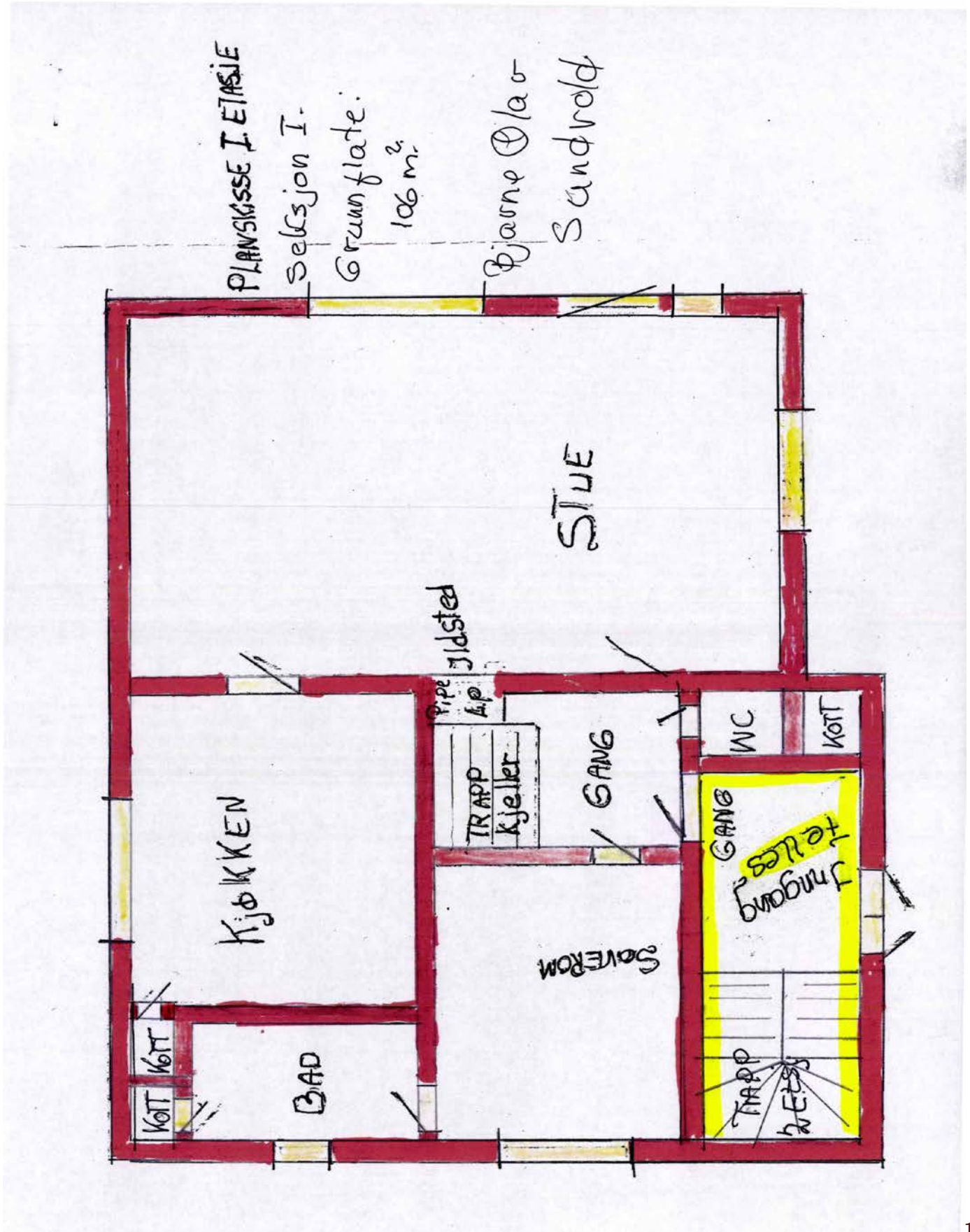
|                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                                                                                                     |      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                     |      |             |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |      |                                                                                                                     |      |             |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                     |      |             |
| Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                               | Bnr. | Festenr.                                                                                                            | Snr. | Kommune     |
| 66                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31   |                                                                                                                     |      | NORD-AURDAL |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                               |      | Stempel og underskrift                                                                                              |      |             |
| 17/4-2015                                                                                                                                                                                                                                                          |      | Lisbeth Bug  Nord-Aurdal kommune |      |             |

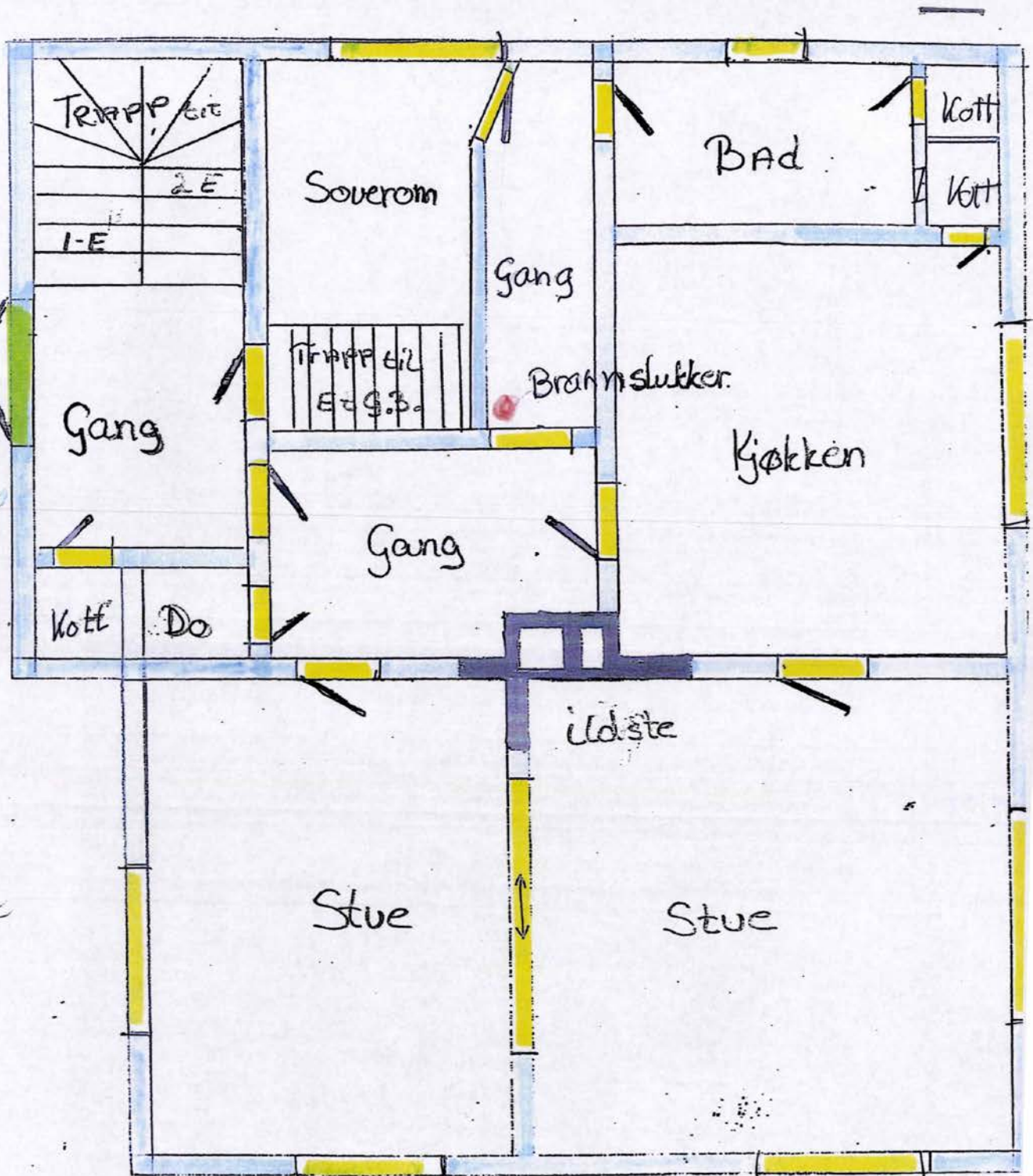
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

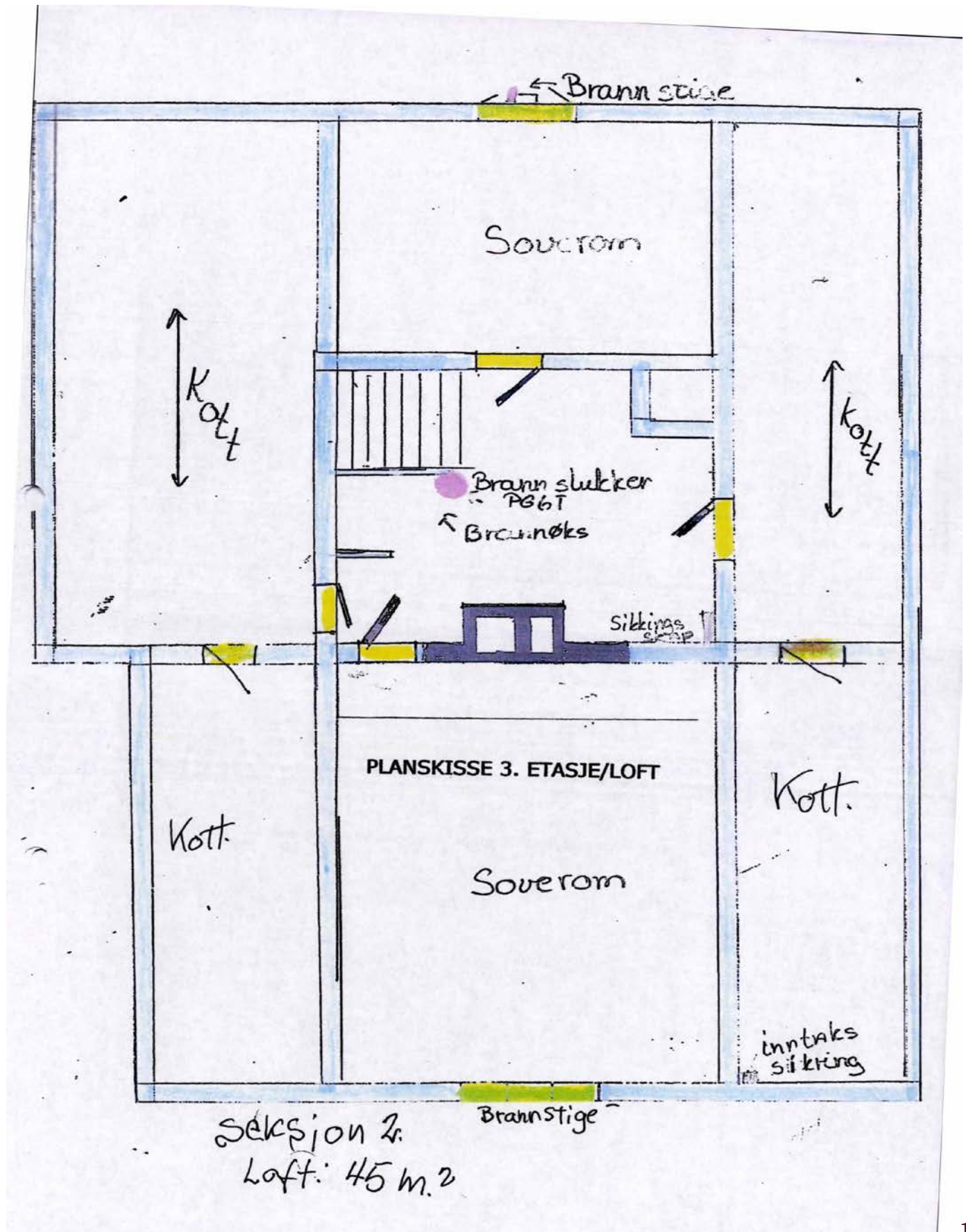






seksjon: 2.  
2. Etasje.

Bruttoareal: 106 m<sup>2</sup>



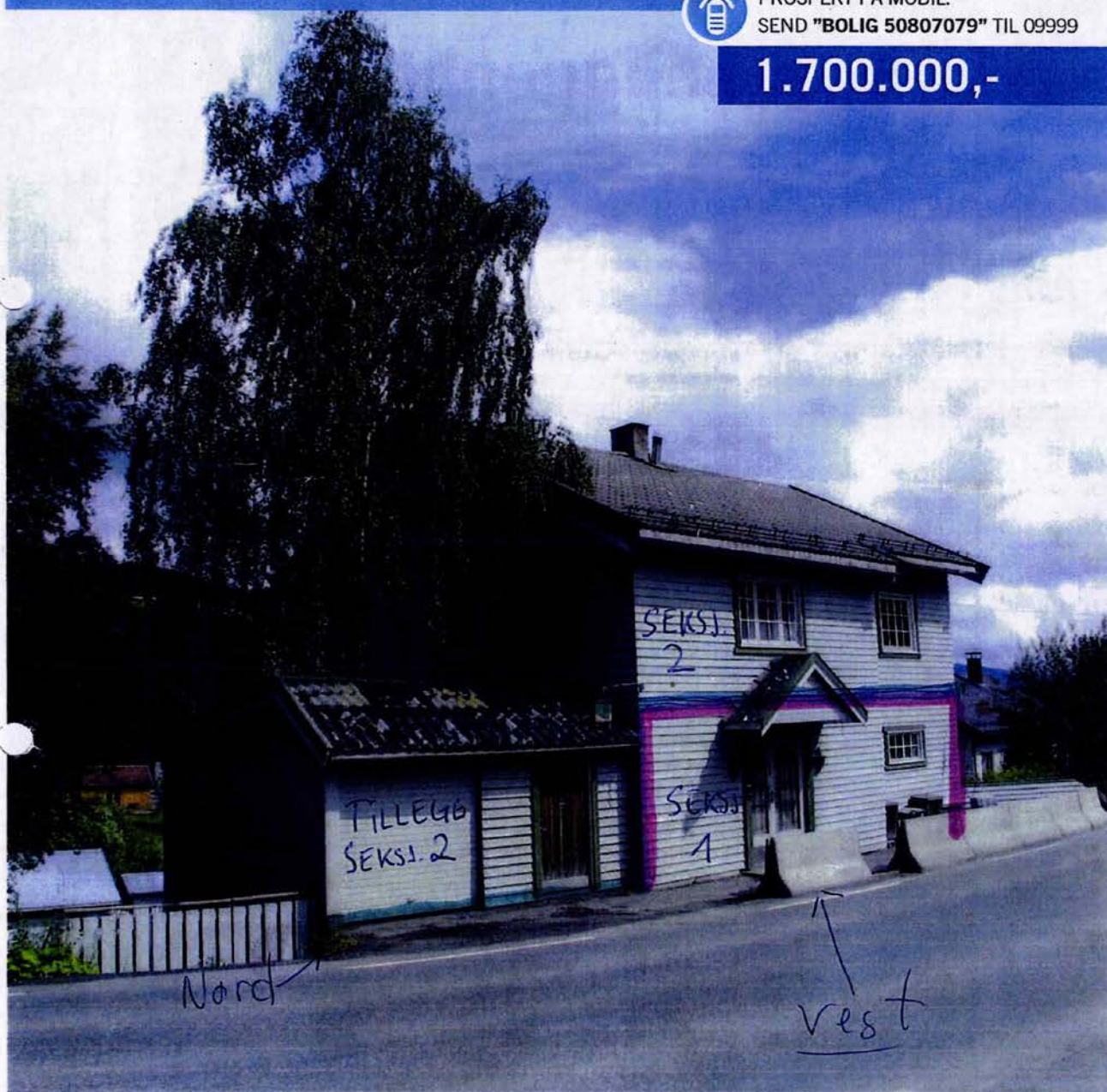
# Fagernes

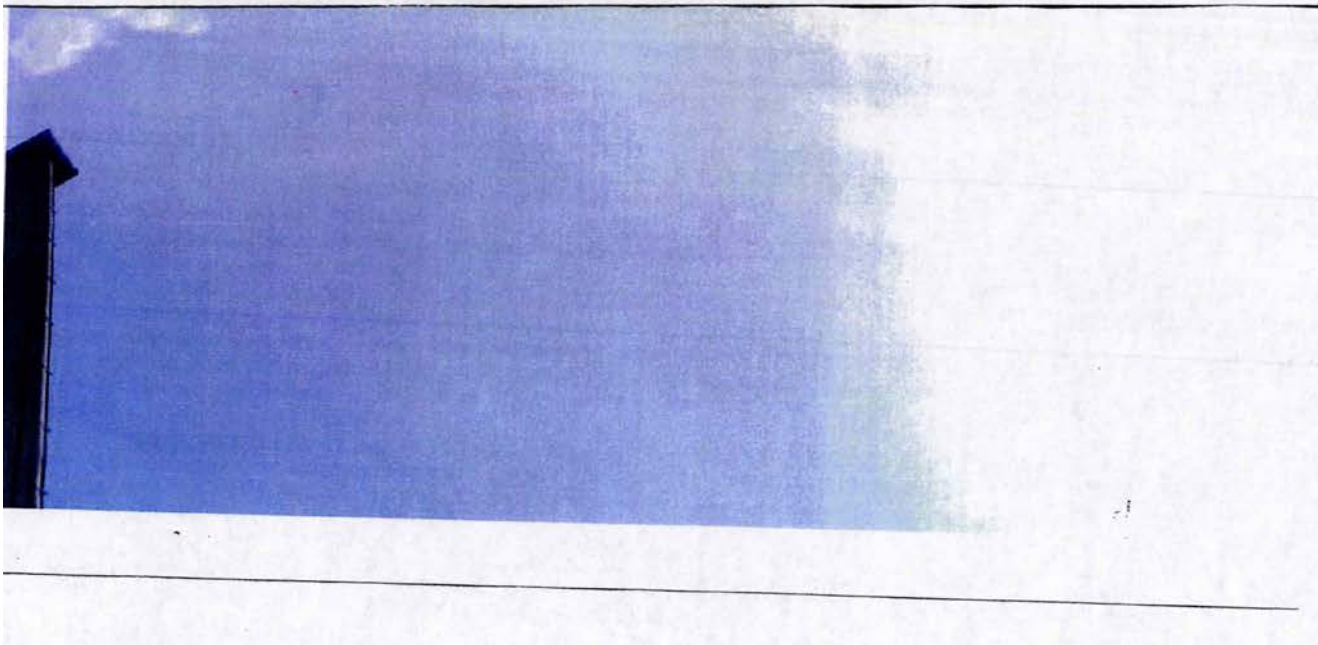
Hel tomannsbolig  
Bygdinvegen 6



PROSPEKT PÅ MOBIL:  
SEND "BOLIG 50807079" TIL 09999

**1.700.000,-**

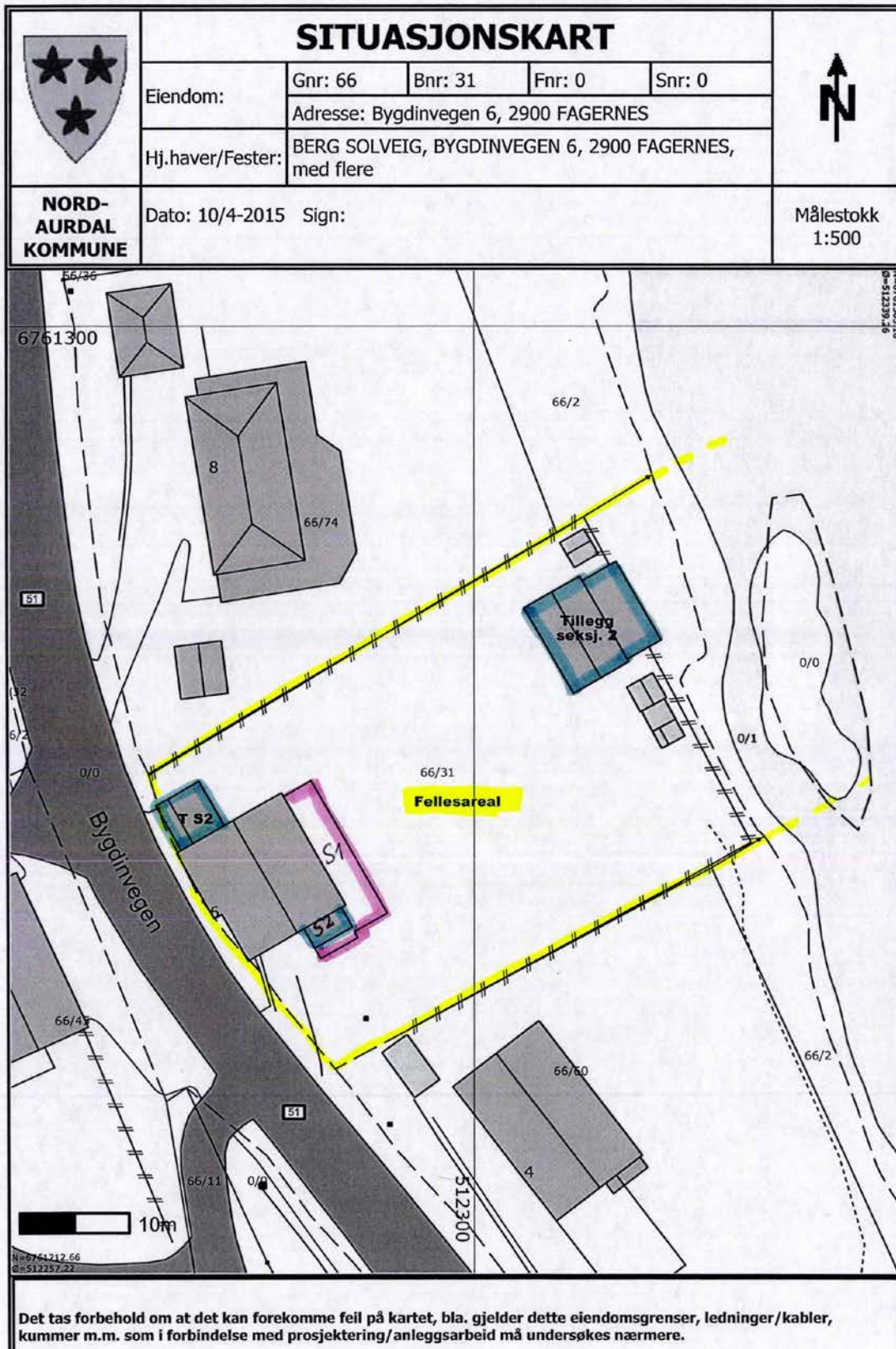






Utskrift

Side 1 av 1



JournalID: 15/3874

**Nord-Aurdal kommune**  
**Delegert sak**

| Myndighet                 | Vedtaksdato | Saksnr. | Saksbehandler |
|---------------------------|-------------|---------|---------------|
| Delegert for planutvalget | 16.04.2015  | 088/15  | BERLIS        |

**Begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr. 66, bnr. 31****Saksdokumenter (ikke vedlagt):**

| Nr | T | Dok.dato   | Avsender/Mottaker                    | Tittel                                     |
|----|---|------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1  | I | 15.10.2014 | Nordea Bank Norge ASA                | Samtykke til seksjonering på gnr 66 bnr 31 |
| 2  | U | 02.03.2015 | Solveig Berg og Bjarne Olav Sundvold | Vedr. begjæring om seksjonering            |
| 3  | I | 12.04.2015 | Solveig Berg                         | Diverse supplerende dokumenter             |

**Saksopplysninger:**

Eiendommen som begjæres oppdelt i eierseksjoner, gnr. 66, bnr. 31, med adresse Bygdinvegen 6, 2900 Fagernes, er bebygd med en eldre horisontaldelt tomannsbolig, samt et uthus/garasje ved elven. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplanen for RV51 Skarpsno – Breiset vist som byggeområde for bolig.

Hjemmelshaver: Solveig Berg og Bjarne Olav Sundvold

**Seksjoneringens art:**

Oppdeling av eksisterende horisontaldelte tomannsbolig i 2 boligseksjoner. Til seksjon 2 blir det seksjonert tilleggsareal i bygg, en garasje som står inntil bygget i plan med 1. etasje, og et uthus nede ved elven. Alt uteareal er fellesareal. Det er utarbeidet vedtekter for seksjonssameiet. Seksjonene skal fordeles mellom hjemmelshaverne med hver sin like andel.

Det opplyses muntlig av rekvirenten at det ennå ikke er montert vannmålere for hver seksjon, men at dette skal gjøres i nær framtid.

Felles stoppekran er i kjeller, seksjon 2 har egen stoppekran for hele leiligheten på badet i 2. etasje.

De to bruksenhetene er klart avgrenset med felles inngang/oppgang fra felles uteareal.  
Atkomst fra offentlig veg.

**Vurdering:**

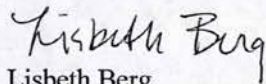
Søknaden er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området. Vilkårene i Lov om eierseksjoner §§6 og 7 er oppfylt.

**Vedtak:**

I henhold til fullmakt, Lov om eierseksjoner §9, godkjenner rådmannen at gnr. 66, bnr. 31 seksjonerer i henhold til innsendte og tegninger og dokumentasjon.  
Gnr. 66 bnr. 31 deles opp i 2 boligseksjoner hvor seksjon 2 har tilleggsareal i bygg.  
Ingen seksjoner har eksklusivt uteareal i grunn.

Fagernes, 16.04.2015

Etter fullmakt



Lisbeth Berg  
ingeniør

**KLAGEADGANG:**

I henhold til Lov om eierseksjoner § 10, kan seksjoneringsvedtaket påklages til Fylkesmannen i Oppland.  
Eventuell klage framsettes skriftlig for kommunen, og må være begrunnet og undertegnet. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brev.

**OPPLAND  ENERGIVERK**

Sorenskriveren i Valdres  
Postboks 163  
  
2901 FAGERNES

**REGISTRERT**

06 JUNI 1996

**SORENSKRIVEREN I VALDRES**Dagboknr.: 2813

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak :9400285

04.06.96

Doknr: 8

OE-530-JT/kø

**TINGLYSING AV SKJØNN LOMEN KRAFTVERK**

Vi viser til Deres brev til h.r.adv. Jan Dahl av 23.5.1996 og til telefonsamtale med konsulent Margit Fuglehaug 30.5.1996.

- ./ Vedlagt følger anmodning om tinglysing av underskjønn og overskjønn for Lomen kraftverk sammen med lister over de matrikelnr. skjønnene skal tinglyses på.

Rettsbøkene for de to skjønnene er oversendt tidligere.

- ./ Krysset sjekk på kr 1.484,- for tinglygingsgebyr følger vedlagt.

Med hilsen  
OPPLAND ENERGIVERK

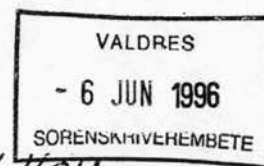
*Trygve Bjørke*  
Trygve Bjørke  
Teknisk sjef



Doknr: 2813 Tinglyst: 06.06.1996 Emb. 021  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Jon Tyldum*  
Jon Tyldum  
Konsulent

- Bilag: 1. Anmodning om tinglysing av underskjønn Lomen  
2. Anmodning om tinglysing av overskjønn Lomen

Motteke kr. 1.484,-

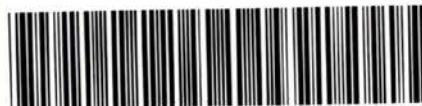
Kopi: H.r.adv. Jan Dahl, Pb. 2338 - Solli, 0201 Oslo

Valdres sorenskrivereembete 616



## Nord-Aurdal kommune

Solveig Berg  
Bjarne Olav Sundvold  
Bygdinvegen 6  
**2900 FAGERNES**



Doknr: 356276 Tinglyst: 23.04.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attn:

Deres ref.:

Vår ref.:  
DAJERI - 14/9249Vår dato:  
30.10.2014**Avtale om turveg**

Nord-Aurdal kommune får med dette rett til turveg på gnr 66 bnr 31 langs Neselva slik det går fram av vedlagt kart. Turvegen skal vere open for fri ikkje-motorisert ferdsel, og rullestolbrukarar.

Denne retten er ein bruksrett og gjeld ikkje eigendomsrett til grunnen.

Som kompensasjon for denne vegretten skal Nord-Aurdal kommune bekoste og høgde terrenget lengs øversida av vegen slik det går fram av vedlagt kart. I tillegg skal Nord-Aurdal kommune bekoste nytt gjerde og hekk langs grensa slik det går fram av vedlagt kart.

Det vert i tillegg til det ovanforne ytt ein erstatning på kr 90/m<sup>2</sup> for denne bruksretten, som avrunda opp blir kr 12000. Vegbreidda blir rekna til 4 m og lengda på vegen over eigendomen blir rekna til 33,3 m, noko som gje eit areal på 133 m<sup>2</sup>. Denne erstatninga blir utbetalt med ein halvpart på Solveig Berg og ein halvpart på Bjarne Olav Sundvold. Denne avtala kan tinglysast på eigendomen gnr 66 bnr 31 i Nord-Aurdal kommune.

Solveig Berg  
Personnummer

020652 [redacted]

Solveig Berg

Nord-Aurdal kommune  
Ved Ordførar

Inger Torun Klosbøle

Inger Torun Klosbøle

Bjarne Olav Sundvold  
Personnummer

011187 [redacted]

Bjarne O. Sundvold

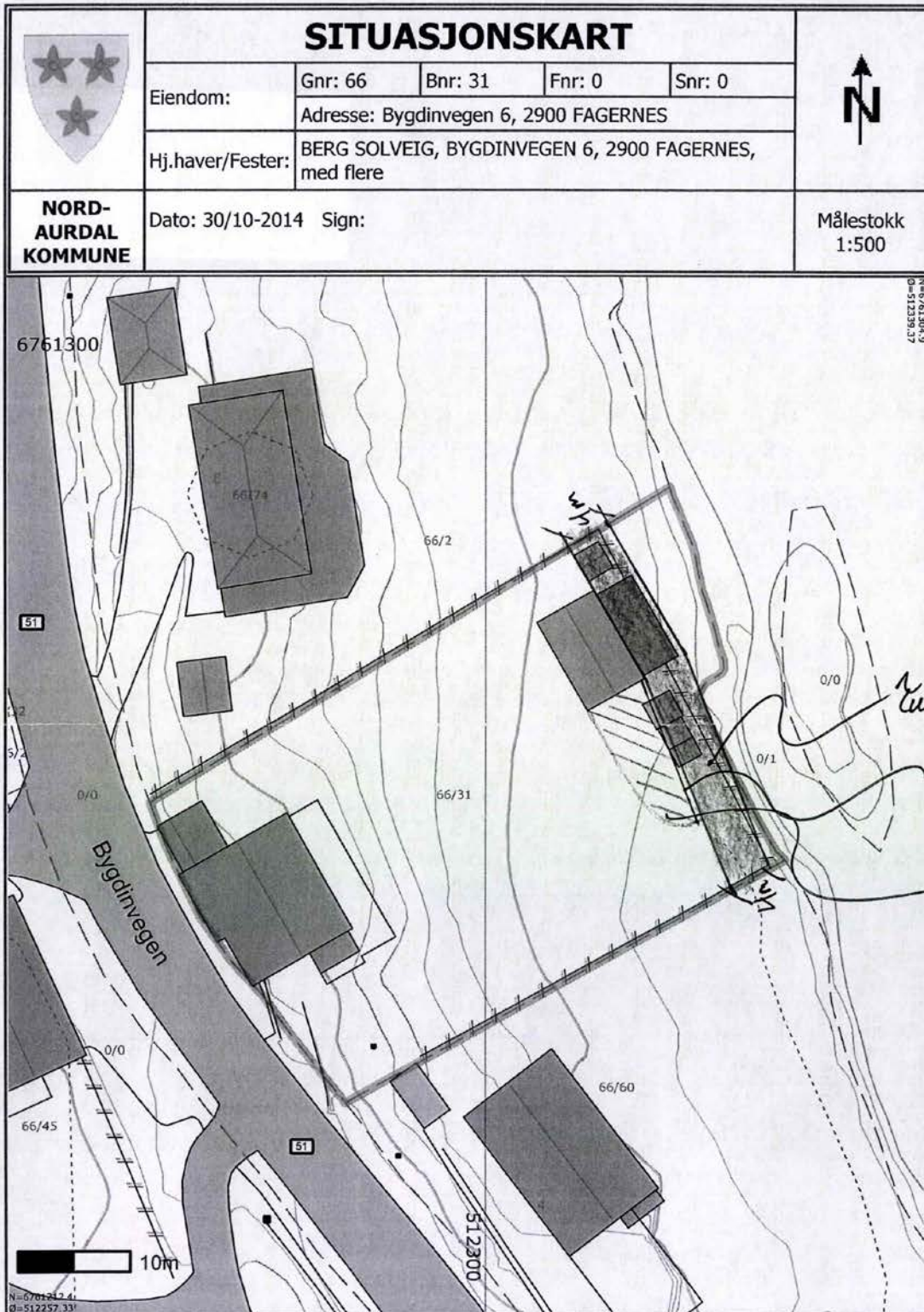


Nord-Aurdal kommune  
Ordføreren

13. 4. 2015

Utskrift

Page 1 of 1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Dagboks nr. 900264, tinglyst 08.06.1918.  
Bestemmelse iflg. skjøte.

Observation 8 June 1918.

16

Thyøte Underbegrunde Byens Nær og byens hermed  
behold til tidlige og gælle byens  
kontrakt at de vilge til de fotograf  
Oleas Nær og hermed at man enderne  
Nær, gnr 66 tnr 2 i Nordal, holdes hermed  
med skylddeling av 15. juni 1918. Byens  
nærhold har haft nærmest Skjold, en skyld  
av 1- en og tnr 31 av byenskontrakten indtast  
følg betegnelse: "Tomben skal ikke gaa en  
langt som med til den skure, som er langt  
skure, men det skal være en og en tredde  
av mindst 10 meter av skure. De nærmest  
træde har adgang til en skure saa vel,  
at gaa gennem træet og med til skure efter  
sind. Med den thyøte hermed følger ingen  
frihold, haue eller samment eller ligende  
Hjortemærke av 800- og 1000-krone  
av skure. Som følge herav skyldes og overdras  
og hermed til de fotograf Oleas Nær nærmest  
Skjold, gnr 66 tnr 31, av skyld  
10- og Nord Nordal. Dato: 25. mai 1918.  
Byens Nær.

# Nabolagsprofil

Bygginvegen 6 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

Fagernesbrue 2 min   
Totalt 11 ulike linjer 0.2 km

## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 15 min   
410 elever, 38 klasser 1.1 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min   
180 elever, 9 klasser 1.1 km

Valdres vidaregåande skule 8 min   
547 elever 5.8 km

Dokka vgs (nedlegges 2025) 53 min   
359 elever 57.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Fagernes Park - Sentrum 5 min

Valdres Auto AS 8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

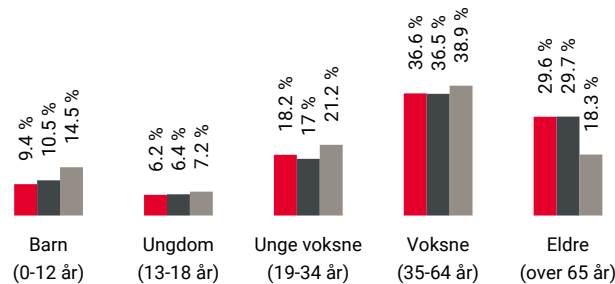
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Fagernes sentrum/Husaplas... | 1 001     | 572           |
| Fagernes                     | 1 986     | 1 093         |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 17 min   
57 barn 1.3 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 7 min   
27 barn 5.6 km

Leira barnehage (1-5 år) 8 min   
30 barn 5.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Fagernes 8 min   
Post i butikk, PostNord 0.7 km

Eurospar Fagernes 9 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Gateparkering

Lett 81/100



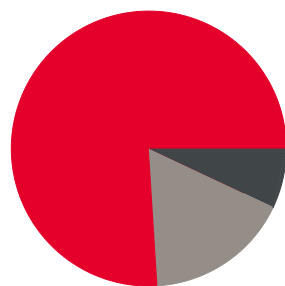
### Støynivået

Lite støynivå 78/100

## Sport

|  |                                                 |       |        |
|--|-------------------------------------------------|-------|--------|
|  | Fagernes stadion<br>Fotball                     | 6 min | 0.5 km |
|  | Fagernesparken sandvolleyball<br>Sandvolleyball | 7 min | 0.6 km |
|  | Valdres Treningssenter                          | 9 min |        |

## Boligmasse



76% enebolig  
7% blokk  
17% annet

## Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

4 min



Vitusapotek Fagernes

4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



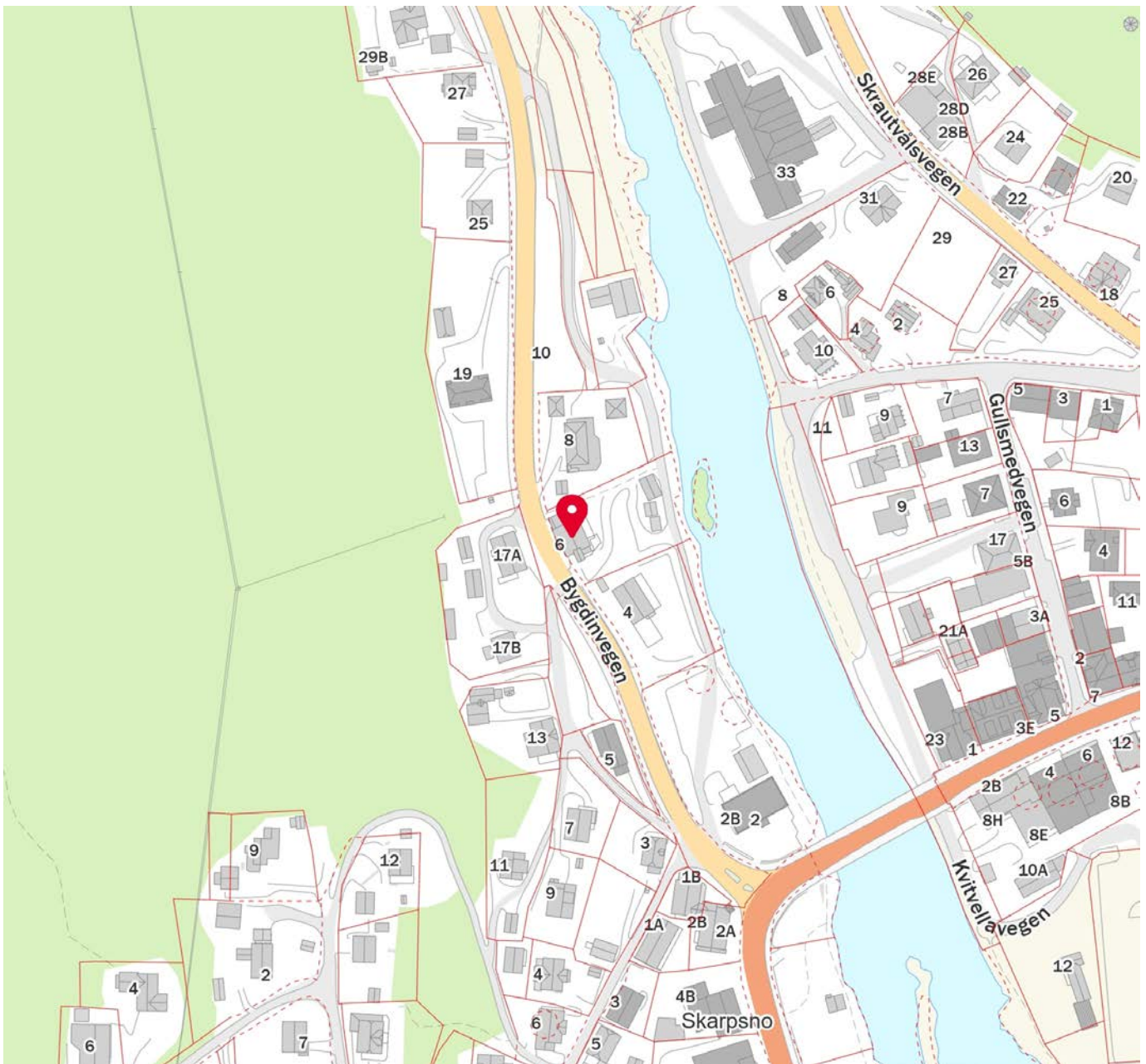
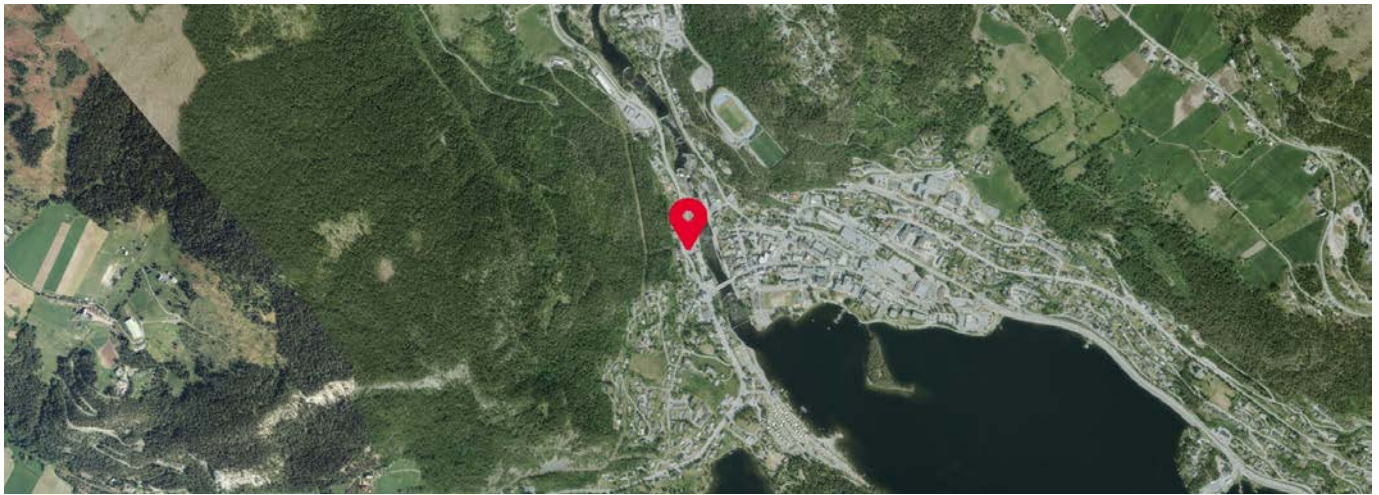
0%

53%

Fagernes sentrum/Husaplassen  
 Fagernes  
 Norge

## Sivilstand

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





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Bygdinvegen 6  
2900 FAGERNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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