



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Anne Møller

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 325/365 kvm
Tomtstr.: 956.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 101
Oppdragsnr.: 1201250105

Horisontaldelt tomannsbolig med to leiligheter.Sentrumsnært med gangavstand til alt!

Midt i "Vakre Varierte Valdres" finner du regionsenteret Fagernes. Sentralt på Fagernes finner du denne horisontaldelte tomannsboligen med to romslige leiligheter og stor, usjenert hage. Hagen har trær, prydbusker, bærbusker og god plass til lek og avslapning. Boligen har lett adkomst og gangavstand til butikker, skole, barnehage og alt sentrum har å by på.

Begge leilighetene har god planløsning med kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bad og separat toalett. Begge boenhetene har utgang til veranda eller liten balkong - et perfekt sted for å nyte kaffekoppen i morgensol.

Kjelleren byr på stort vaskerom, flere boder og fyrrom. Carport ved inngang.

Noe modernisering må påregnes, men Valdresvegen 17 er perfekt for deg som ønsker å sette eget preg og samtidig ha mulighet for utleie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Egenerklæring	94
Kommunal informasjon	98
Info fra e-verk.	140
Formuesverdi.	141
Grunnbok	142
Dagbøker	144
Nabolagsprofil	147
Andre vedlegg	150
Budskjema	156

Om Valdresvegen 17

Om boligen

Areal

BRA - i: 325 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 365 m²

TBA: 23 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m² Gang, uinnredet kjellerrom/vaskerom, fyrrom og fire uinnredede kjellerrom.

BRA-e: 25 m² Garasje og et uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 115 m² Entré, gang, kontor, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 116 m² Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, bad og to soverom.

3. etasje

BRA-i: 11 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse

2. etasje

4 m² Balkong.

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Carport

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Loft har fast gulv og har tilkomst via stige i luke og derfor medtatt som internt bruksareal.
- Carport tilhører bruksenhet og ligger på eiendommen, og derfor beskrevet som BRA-e.

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

956.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i flatt terreng, opparbeidet med asfaltert felles adkomst og med privat biloppstilling. Eiendommen har plen og beplantning. Stor hekk skjærer eiendommen fra sørlig retning.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Midt i "Vakre Varierte Valdres" finner du regionsenteret Fagernes. Sentralt i Fagernes, inntil E16, finner du denne praktiske tomannsboligen med to separate leiligheter.

Den har lett adkomst med asfaltert område, og fine grøntarealer med plen og beplantning på tre sider av boligen. Her bor du midt i bygdebyen, men har likevel følelsen av å ha godt med luft rundt deg!

Fra eiendommen 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 en også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter.

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

En fin kveldstur er å følge gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stien opp til den nye dagsturhytta på Kviteberg. Tar en turen videre opp til Valakampen vil en ha en fantastisk utsikt utover Fagernes og omegn. Ønsker en å gå i nærområdet er det gangsti på begge sider av Neselva, godt kjent som

"Helselags-runda". I tillegg har elva fine fiskemuligheter. Det er alltid trivelig å rusle rundt på muséet, og hva er vel bedre enn en tur på Strandefjorden en vakker sommerdag om en har mulighet til det? Skulle en 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 en vil ha en tur på 15 km i idyllisk natur. Ønsker en litt historisk sus kan også Kongevegen følges. Leira er blitt et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole, folkehøyskole mm. Her finner en også Valdres Storhall med en rekke aktivitetstilbud for både barn og voksne som f.eks. klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA er 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 tomannsbolig, eller en bolig med utleiedel er dette boligen for deg! Fra eiendommen kan man spasere rett ut i Fagernes for å nyte en middag, gå på cafe eller kino eller ligge på stranden i parken.

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

Hel tomannsbolig med to leiligheter.
Carport.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Bolig:

Byggeår: 1939

Bygningen har gjennomgående en enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold :

Boligen har et generelt etterslep på vedlikehold og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger siden byggeåret.

Boligen er oppført med 1. etasje, 2. etasje og kjeller, og bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Boligen har generelt et stort etterslep på vedlikehold innvendig og utvendig.

Det er også registrert fukt og råteskader i bærende konstruksjoner i yttervegger og overgang til takkonstruksjon.

Disse skadene har ukjent skadeomfang i de skjulte konstruksjoner og det må påregnes umiddelbare tiltak i disse områdene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, bruksslitasje og manglende vedlikehold. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av

bygningssdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Oljetank og oljefyr er ikke ombygget til bio-olje.

UTVENDIG:

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre og luftet kaldtloft.

Taktekkingen er av skifertakstein lagt på undertak av trebord.

Takrenner og nedløp av blikk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre.

Balkonger i 2. etasje oppført med utkraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong.

Trapp i betongkonstruksjon ved hovedinngang og opp til veranda.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyl på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og med sotluke i kjeller.

Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet, bygget i treverk.

Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapp 2. etasje har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje.

Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

TOMTEFORHOLD:

Overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Carport:

Byggeår: Ukjent

Beskrivelse:

Carport oppført på punktfundament med søyler av bindingsverkskonstruksjon og med saltak i sperrekonstruksjon. Det er montert ytterkledning av tre mellom søyler og tak er tekket med plastbelagte stålplater.

Bygningen er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja, fukt på mur i kjeller.

- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, spor av muselort på loftet.

- Pkt. 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja,

noen sprekker i enkelte skiferstein.

- Pkt. 10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/ beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført. Ja, skifte/reparasjon av skiferstein. Eier opplyser at noen er byttet etter takst.

- Pkt. 10.2. Hvem er arbeidet utført av? Odd Arne Rudi og Bjørnar Rabben.

- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, nytt fyringsanlegg på El-anlegg ca. 2018.

- Pkt. 11.1. Hvem er arbeidet utført av? Arne Weeg

- Pkt. 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

- Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, El-tilsyn 13.02.2024

-Pkt. 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

- Pkt. 16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja, ved bygging i grensen mot nabo må man ha brannmur.

- Pkt. 21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja, det foreligger tilstandsrapport fra 23.04.2025

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hel tomannsbolig med to leiligheter:

Kjeller: Gang, uinnredet kjellerrom/vaskerom, fyrrom og fire uinnredede kjellerrom.

1. etasje: Entré, gang, kontor, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, bad og to soverom.
Terrasse

2. etasje: Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, bad og to soverom.
Balkong.

Loft: Uinnredet loft

Carport.

Standard

Denne horisontaldelte tomannsboligen inneholder to romslige leiligheter, og ligger midt i hjertet av Fagernes – med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. Her får du gode solforhold, trivelig nærmiljø og utsikt mot nærområdet. Boligen er registrert som tomannsbolig i matrikkelen, men er ikke seksjonert, og behandles derfor som enebolig med utleiedel. Noe modernisering må påregnes, men Valdresvegen 17 er et sjeldent funn for deg som ønsker å sette ditt eget preg – med mulighet for utleie – i en eiendom som er en del av Fagernes' historie. Bygningen er tidstypisk for bygdefunksperioden og mange originale detaljer er bevart.

Eiendommen har en stor, usjenert hage med trær, prydbusker, blomster og bærbusker. Her er det god plass for både lek, hagearbeid og rolige stunder i grønne omgivelser. Taktekkingen er av skifertakstein, og boligen er oppført over tre plan – 1. etasje, 2.

etasje og kjeller. Det er behov for noe modernisering, men med stort potensial for å sette sitt eget preg.

Leiligheten i første etasje byr på et sjarmerende kjøkken med eldre innredning i tre og spon, stålbenkeplate med oppvaskkum og utslagsvask, samt heltre benkeplate. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også plass til en liten spisegruppe ved vinduet hvor alle kan samles til frokost før dagens gjøremål starter.

Stua er lys og romslig med god plass til sofakrok. Mange vinduer gir fint utsyn til nærområdet og slipper inn mye naturlig lys. Fra stua er det delvis åpen løsning inn til stor spisestue som skaper en hyggelig ramme for selskap eller hverdagsmiddager. Fra spisestua er det utgang til en liten veranda, der du kan nyte sola og utsikten. Fra verandaen er det trapp i betongkonstruksjon ned til det fine uteområdet.

Enkelt bad med baderomsplater på vegger og vinyl på gulv. Badet har baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og speilskap, samt dusjkabinett i hjørne.

Rommet har ikke gulvvarme, men det har strømfyrt stråleovn og vegghengt radiator-varmeovn.

I tillegg finnes et separat toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne.

Leiligheten har to gode soverom. Ett soverom med plass til dobbeltseng, og et noe mindre med enkeltseng og godt med garderobeplass.

En romslig gang gir god plass til yttertøy, og leiligheten har en innvendig bod til oppbevaring.

Fra entreen fører en malt tretrapp opp til 2. etasje med trappegang og liten balkong utenfor.

Planløsningen her ligner på leiligheten under, men med sitt eget særpreg.

Romslig spisestue hvor familien kan samles til hyggelige stunder med kortspill og latter.

Delvis åpent inn til lys stue med god plass til sofakrok og andre sittegrupper for tv titting og avslappende kvelder. De store vindusflatene gir god utsikt og slipper rikelig med dagslys inn i rommet. Også her er det utgang til liten balkong – et perfekt sted for å nyte kaffekoppen i morgensol.

Kjøkkenet fremstår som romslig, og har godt med plass til praktisk matlaging. Eldre, delvis original innredning med skufferekke og over- og underskap i tre og spon. Innredningen er modernisert med nyere laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, microbølgeovn, samt

nyere kjøkkenventilator med kullfilter. God plass til spisebord gjør at kjøkkenet kan fungere som et naturlig samlingspunkt.

Badet er enkelt utstyrt med vegghengt servant, speilskap og åpen dusjløsning med forheng. Også dette badet har oppvarming via stråleovn og vegghengt radiator-varmeovn.

Eget toalettrom med montert gulvstående toalett.

Leiligheten har to soverom. Ett større som egner seg godt som hovedsoverom, og et mindre rom som i dag brukes som kontor.

Gangen har god plass til det en trenger av ytterklær.

Kjelleren rommer et stort vaskerom og hele fem boder, noe som gir rikelig med lagringsplass. Her finner du også fyrrom/teknisk rom med varmtvannstank (ca. 200 liter), stoppekran og vannmåler. Boligen har installert oljefyr.

Med egen carport ved inngangen er du også sikret snøfri bil når vinteren kommer.

Ønsker du et hjem med sjel, stor hage, sentral beliggenhet og mulighet for utleieinntekt, er dette absolutt verdt en titt!

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.

Enebolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Skadet stein registrert ved gradrenne. Eier opplyser å ha reparert enkelt steiner over

balkongen i 2 etg., samt noe enkelt steiner etter takstmannen har vært der.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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, TG3

Takrenner og nedløp av blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert fuktskader på overflater i trapperom og det kan ikke utelukkes råteskader i veggkonstruksjonen i dette området.

Tiltak:

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'innvendige overflater'

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre. Loft er besiktiget og loft har tilkomst via stige i luke i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det ble tatt stikkprøver med fuktmåler på fuktmerker og disse er funnet tørre på befaringsdagen. Fuktmerker på gulv må undersøkes nærmere og må sees i sammenheng med avvik under kontrollpunkt 'pipe'

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Vinduer,TG3

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Det er registrert stedvis vannbrett med råteskader.

Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Dører,TG2

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Balkonger i 2. etasje oppført med utkraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Terrasse har rustsprengt armering.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige trapper,TG2

Betongtrapp ved hovedinngang og opp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjøres lokal utbedring/vedlikehold av betongtrapper.

Innvendig:

Overflater,TG3

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyll på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er registrert gjennomgående fuktskader i overflater som må sees i sammenheng med råteskader i yttervegg. Stedvis skader i vinylbelegg. Det mangler å ferdigstille gulv i åpninger på kjøkken i 2. etasje.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og utbedring av mindre skader,

skader i overflater rundt pipe, i stue i 1 og 2 etasje, samt overflater i trapperom.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i 1. etasje og 2. etasje. - 1. etasje stue, gang og soverom: Disse viser 11 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i stue. - 2. etasje stue/spisestue, kjøkken og soverom: Disse viser 19 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm gjennom hele rommet på kjøkken som det største.

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.

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

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

Radon,TG2

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe og med sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Pipevanger er ikke synlige.

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

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak:

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen. Kostnad med piperehabilitering er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet bygget i treverk. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Garasje og bod med utvendig tilkomst. Gulver er av betong. Veggene har åpen betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
- Det er registrert muggsopp på gulvtepper og synlige fukt på treverk. Det er registrert ekskrementer fra mus i kjeller og død mus i garasje. Bod har skader i betongdekke etter rustsprengt i armering. (se avvik med tiltak under kontrollpunkt 'Balkonger, terrasser')

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ventileringsbør utbedres. Tepper og annet organisk materiale bør fjernes. Tiltak må også sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'drenering og grunnmur/fundamenter'

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapper har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

- Trapp ned til kjeller har noe overflateslitasje. Det er også denne som mangler håndløper.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Lokal utbedring/vedlikehold.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

1. etasje > Bad

Generell,TG3

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme. Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og dusjkabinett i hjørne. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det er målt 16 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet ned til sluk. Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Det er registrert fuktskader/svelling i himlingsplater.
- Baderomsinnredning har skader/sår i fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt ' Generell'

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad

Generell,TG3

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme. Det er montert vegghengt servant og åpen dusj i hjørne med forheng. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk og lokalt fall i dusjsone. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt. - Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner. - Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk. - Det er registrert muggsopp og synlige fuktskader/svelling på vegg i våtsoner. - Det er også mugg-lukt i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2. etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt ' Generell'

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og fronter i spon. Stålbenkeplate med oppvaskkum og utslagsvask og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

2. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og spon. Fronter i malt spon. Det er montert nyere laminert benkeplate med Utslagsvask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med tapet. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger kledd med trepanel og malte plater i himling. Det er montert gulvstående toalett. Rommet har tilluft via spalte under dør

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og et nyere rørstrekk av plast (rør i rør) til kjøkken i 2. etasje. Stoppekran og vannmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG3

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og noen nyere avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at avløpsrør av jern i kjeller har synlig overflaterust.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral,TG3

Det er installert oljefyr i kjeller med utvendig parafintank. Eier opplyser at det er gjort tiltak på anlegg med montering av ny el-kasett på 9 kwh/vann til radiator varme. Fyringsanlegget er kontrollert av Nord Aurdal brannvesen i 2024 uten funn av avvik. Eier opplyser at det er en vanntank på loft og at denne er koblet opp mot radiator varmen i bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatorer og vannrør til disse.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.
- Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Oljetank'

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang 2. etasje. Det er også ett sikringsskap i kjeller med skrusikringer og kursoversikt i skap. Anlegget hadde el-kontroll i 2024 og avvik som ble utbedret, er dokumentert til el-kontrollør.

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)? Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Det eksisterer ikke samsvarserklæring.

3. 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:

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. I følge eier er det gjort tiltak på el-anlegg etter 1999, og hvor arbeider skulle vært dokumentert med samsvarserklæring. Denne bør forsøkes innhentes, om mulig.

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. Elanlegget 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.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverk har skeivheter og synlig slitasje og manglende vedlikehold.

Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Oljetank, TG3

Det er oljetanker av ukjent type. Oljetank er i følge eier innebygd under veranda og tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Rørøppligg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Ytterligere kontroll må foretas.
- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, og følgende vil heller ikke medfølge i salget:

- Hvitevarer.
- Lysekrone.
- Garderobeskap.
- Dekoder og parabolantenne.
- Postkasse.
- Peoner i hagen.
- Speil montert på vegg.

Brunevarer 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.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har ikke fiber og TV via parabol.

Parkering

Parkering i carport og på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

2806009

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Nord Aurdal brannvesen opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 26.01.2024

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn på denne adressen.

Svar fra eier er at avvik og utbedret og avvik er lukket hos oss.

Vedlagt ligger tilsynsrapportene for H0101 og H0201.

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 for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og oljefyr ((ikke ombygget til bio-olje)

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn 13.02.2024, alle avvik som ble funnet er rettet. Saken er avsluttet.

Forbruk 24: 33094 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 967,84 Forbruk pr. m3 kr. 77,28

Avløp: Årlig abonnement kr. 680,80 Forbruk pr. m3 kr. 64,40

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.990,-

Grunnpris pr. tømning avløp: kr. 1.344,-, pris pr. m³ tømt: kr. 531,30

Sist registrerte tømning var i 2021.

Boligen har kun vært bebodd i en av de to boenhetene, og skulle begge leilighetene bli bosatt må man påberegne kostnader også her til renovasjon, tilsynsgebyr og eventuell feiing.

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

Formuesverdi primær

Kr 964 348

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 857 391

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. Eier har har årlige brøyteavgifter på 4.000,-.

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 25, bruksnummer 101 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/25/101:

28.05.1962 - Dokumentnr: 1156 - Bestemmelse iflg. skjøte

03.12.1997 - Dokumentnr: 4887 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276
EVT. NYBYGG MÅ HA FORSKRIFTSMESSIG BRANNMUR

05.05.2022 - Dokumentnr: 484725 - Jordskifte
Sak 20-185948RFA-JVIN/JFAG
Vestre Innlandet Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1939 - Dokumentnr: 648 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:25 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 851109 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:25 Bnr:101

02.05.1939 - Dokumentnr: 650 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:298
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1997 - Dokumentnr: 4887 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:25 Bnr:276 Snr:4
RETT TIL Å BYGGE HELT INN TIL GJERDET
Gjelder denne registerenheten med flere

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:

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Boligen er registrert som

horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Siden det ikke foreligger tegninger har megler 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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Innvendig takhøyde i kjeller er lavere enn dagens minimumskrav av Tek 17.

Carport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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 byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via fellesveg.

Eiendommen er tilkoblet både det kommunale avløpsnett og et eldre septikanlegg. Septiktanken må tømmes via luken i hagen (under lemmen). I tillegg til de ordinære kommunale gebyrene påløper kostnader knyttet til slamtømming i henhold til kommunens tømmefrekvens.

Sist registrerte tømming var i 2021.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Målnummer: 3174869, avlest 20.12.2024 med stand 3275. Forbruk 2024: 27 m3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 11.09.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 931 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 957 m

KPHensynsonenavn: 910_036

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 26 m

Arealbruk: Veg,Nåværende

Id: 2023014

Navn: Kommunedelplan for Fagernes-Leira

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id: 0542R036

Navn: FAGERNES SENTRUM

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.06.1988

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/99/0542R036.pdf>

Delarealer:

Delareal: 16 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 941 m

Formål: Forretning

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Flom - aktsomhetsområde
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Moderat til lav forekomst av radon på tomta, men i nærheten av særlig høye forkomster.
- Skredstatestikksannsynlighet 5000
- Høyt støynivå fra veg
- Tettsted

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eller deler av eiendommen leies ut.

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (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))

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,42 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

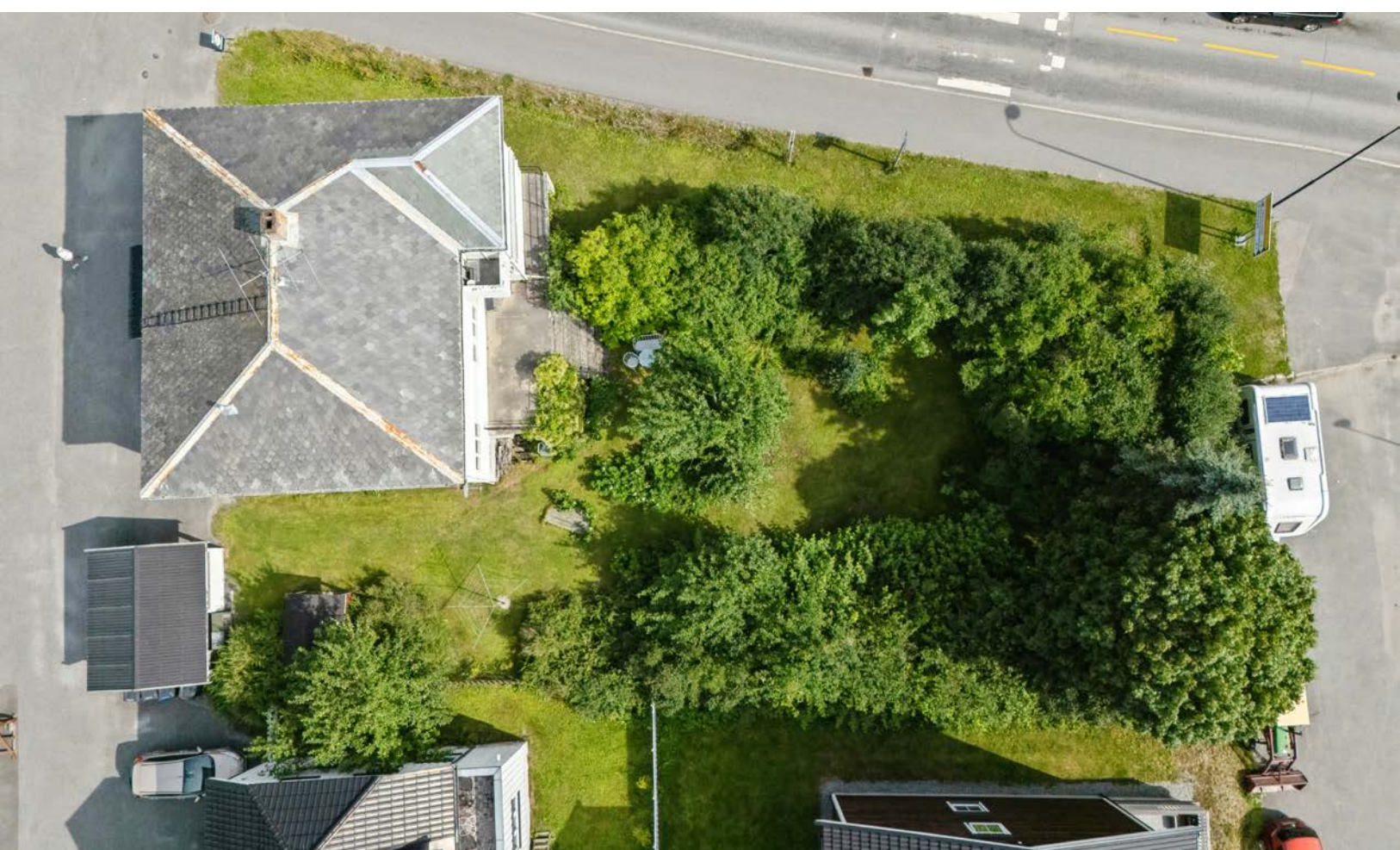
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.08.2025





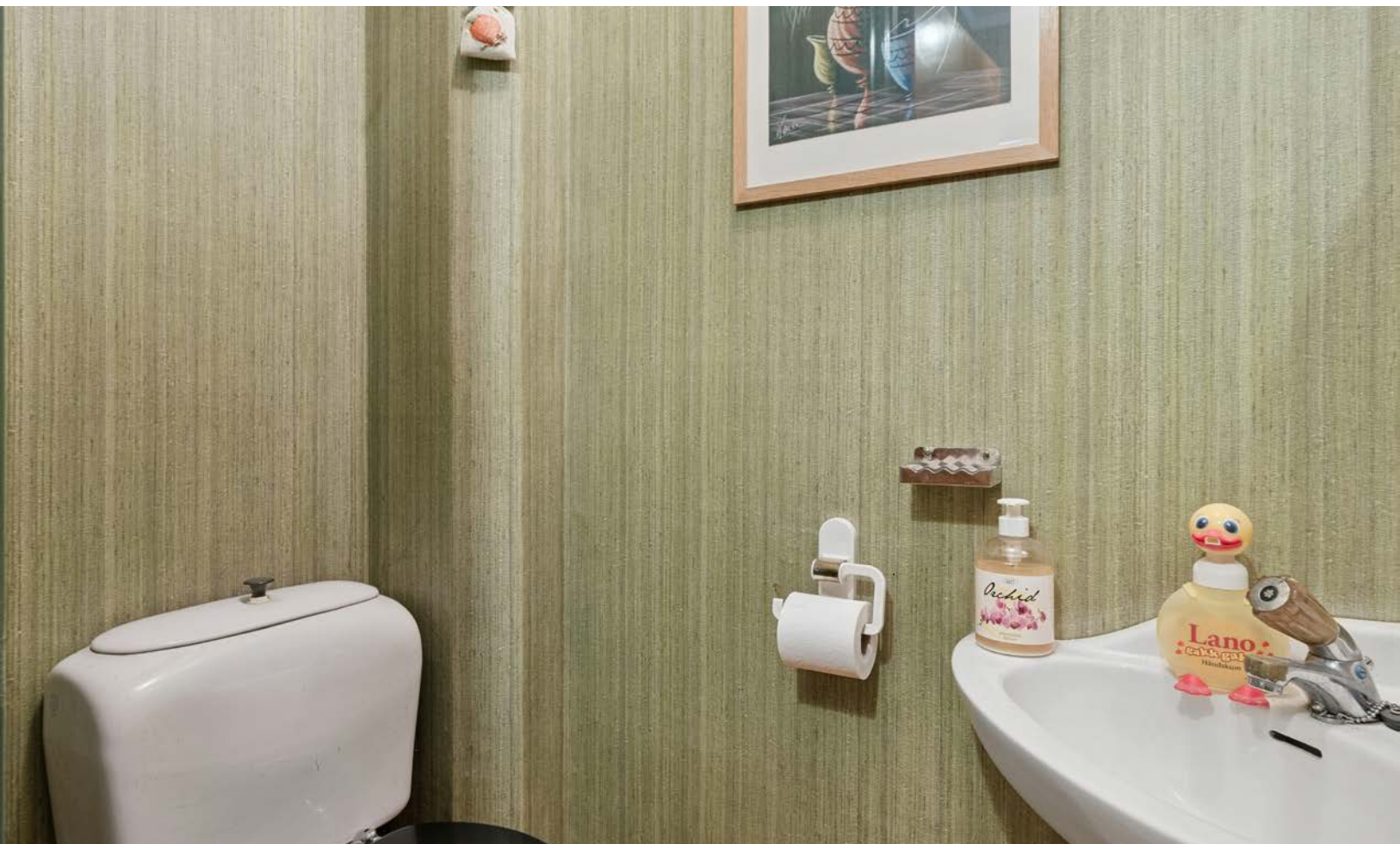
1. etasje.















2. etasje.























Plantegning



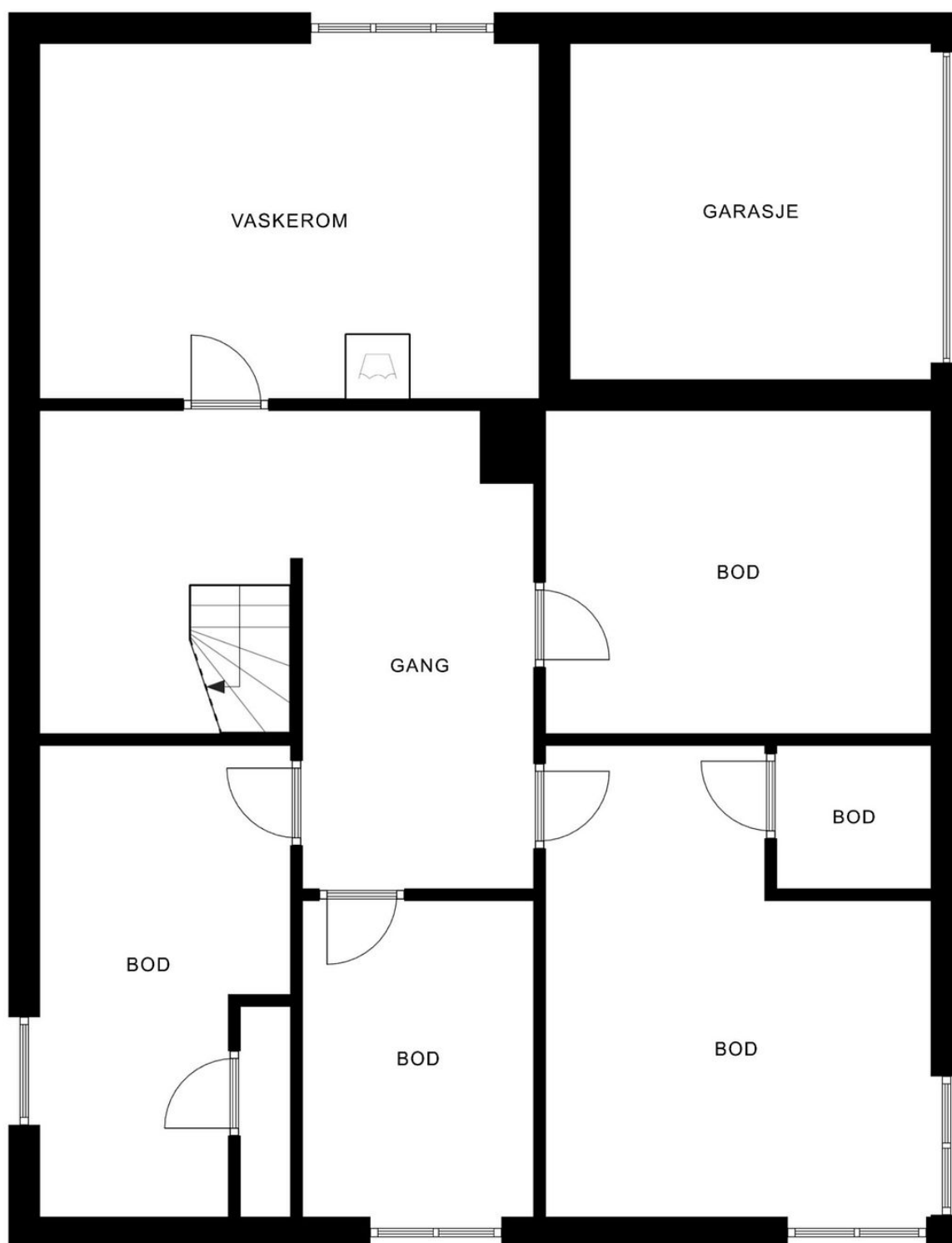
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 25, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1291

Referansenummer: CF4462

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025108



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og lokal utsikt. Eiendommens bebyggelse består av frittstående enebolig og åpen carport for biloppstilling. Bolig har opplyst byggeår; 1939.

Boligen er oppført med 1. etasje, 2. etasje og kjeller, og bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Boligen har generelt et stort etterslep på vedlikehold innvendig og utvendig. Det er også registrert fukt og råteskader i bærende konstruksjoner i yttervegger og overgang til takkonstruksjon. Disse skadene har ukjent skadeomfang i de skjulte konstruksjoner og det må påregnes umiddelbare tiltak i disse områdene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, bruksslitasje og manglende vedlikehold. I rapporten er det anbefalinger der det bør og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkel på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast. Oljetank og oljefyr er ikke ombygget til bio-olje.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre og luftet kaldtloft. Taktekingen er av skifertakstein lagt på undertak av trebord. Takrenner og nedløp av blikk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre. Balkonger i 2. etasje oppført med utraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong. Trapp i betongkonstruksjon ved hovedinngang og opp til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyll på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i kjeller og sotluke. Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet, bygget i treverk. Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapp 2. etasje har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje. Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og dusjkabinett i hjørne. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Bad 2. etasje.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert vegghengt servant og åpen dusj i hjørne med forheng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje.

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og spon. Fronter i malt spon. Det er montert nyere laminert benkeplate med Utslagsvask i rustfritt stål. Det er montert nyere kjøkkenventilator med kullfilter og rommet har veggventil i yttervegg. Ventilator er funksjonstestet og funnet ok.

Kjøkken 1. etasje.

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og fronter i spon. Stålbeneplate med oppvaskkum og utslagsvask og heltre benkeplate. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalett 2. etasje.

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger kledd med trepanel og malte plater i himling. Det er montert gulvstående toalett. Rommet har tilluft via spalte under dør

Toalett 1. etasje.

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med tapet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne.
Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og et nyere rørstrekk av plast (rør i rør) til kjøkken i 2. etasje.
Stoppekran og vannmåler i kjeller.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og noen nyere avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Det er installert oljefyr.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i fyrrom

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang 2. etasje. Det er også ett sikringsskap i kjeller med skrusikringer og kursoversikt i skap.
Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring utvendig på grunnmur.
Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Eiendommen er planert rundt bygning med asfalt og plen. Ellers flat til lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er i følge eier innebygd under veranda og tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger.
Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

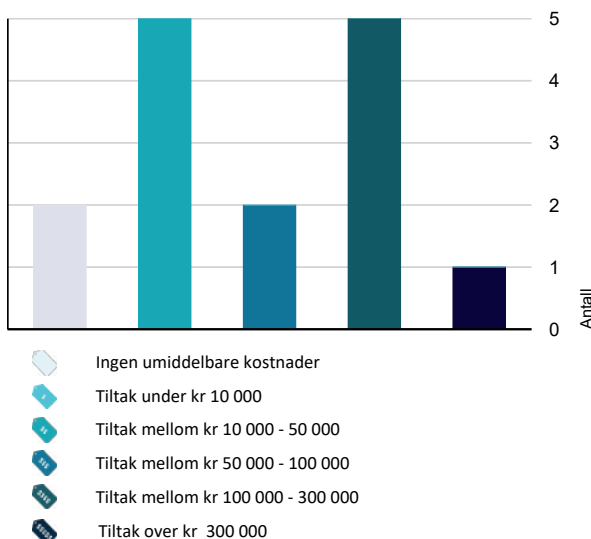
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 25/101 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Standard

Bygningen har gjennomgående en enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Boligen har et generelt etterslep på vedlikehold og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger siden byggeåret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Skadet stein registrert ved gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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

Takrenner og nedløp av blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

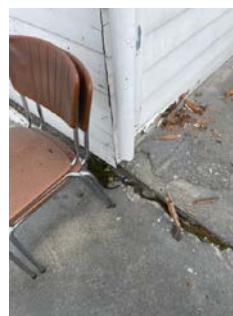
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deformasjoner i takrenner



Manglende kontrollert bortledning av takvann ved mur

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning og med enkelte områder med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskader på overflater i trapperom og det kan ikke utelukkes råteskader i veggkonstruksjonen i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'innvendige overflater'

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i kledning og bindingsverk



Synlige råteskader i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre. Loft er besiktiget og loft har tilkomst via stige i luke i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble tatt stikkprøver med fuktmåler på områder med fuktmerker og disse er funnet tørre på befaringsdagen.

Fuktmerker på gulv må undersøkes nærmere og må sees i sammenheng med avvik under kontrollpunkt 'pipe'.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.



Fuktmerker rundt pipegjennomføring



Fuktmerker på gulv. Må undersøkes nærmere



Fuktmerker og noe svertesopp på bordtro.



Synlig fuktmerker ved raft, i hjørne ved gradrenne

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert stedvis vannbrett med råteskader.,

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskader i vannbrett



Manglende tetting



Fuktskader i karm/vannbrett

 **Dører**

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør til bod og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Værslitte yttersider



Løst terskel beslag/bord.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i 2. etasje oppført med utraget trekonstruksjon. Terrasse oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Terrasse har rustsprengt armering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Åpninger over 10 cm.



Rustpreng i armering til terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

betongtrapp ved hovedinngang og opp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres lokal utbedring/vedlikehold av betongtrapper.



Riss og mindre sprekker i overflater



Riss og mindre sprekker i overflater

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv med noe heltre furu, vinylbelegg av forskjellige typer og klikkvinyl på kjøkken i 2. etasje. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Samtlige overflater fra byggeår og hvor enkelte rom er modernisert gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert gjennomgående fuktskader i overflater som må sees i sammenheng med råteskader i yttervegg.

Stedvis skader i vinylbelegg.

Det mangler å ferdigstille gulv i åpninger på kjøkken i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og utbedring av mindre skader, skader i overflater rundt pipe, i stue i 1 og 2 etasje, samt overflater i trapperom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

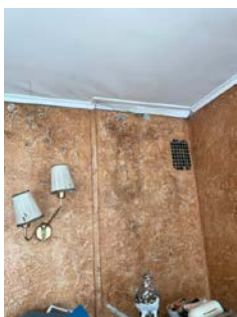
Tilstandsrapport



Fuktskader i overflater



Fuktskader i overflater



Fuktskader i overflater

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i 1. etasje og 2. etasje.

- 1. etasje stue, gang og soverom: Disse viser 11 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i stue.
- 2. etasje stue/spisestue, kjøkken og soverom: Disse viser 19 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm gjennom hele rommet på kjøkken som det største.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

! TG 2 Radon

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

Radonforekomst i bygg er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og med tilkoblet vedovn i kjeller og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen.

Kostnad med piperehabilitering er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

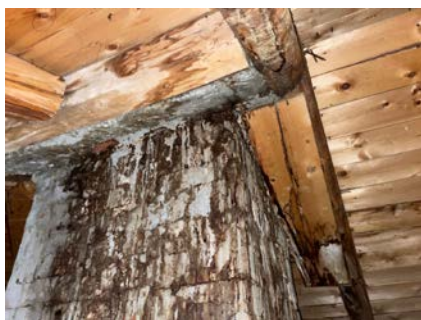


Sotluke. Sotvann renner ut

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller



Sprekker i pipe. Synlige fuktmerker og sotvann på overflater



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av støpt betong. Veggene har åpen betong/mur og ett rom i rommet bygget i treverk. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Garasje og bod med utvendig tilkomst. Gulver er av betong. Veggene har åpen betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert muggsopp på gulvtepper og synlige fukt på treverk. Det er registrert ekskrementer fra mus i kjeller og død mus i garasje. Bod har skader i betongdekke etter rustsprengt i armering. (se avvik med tiltak under kontrollpunkt 'Balkonger, terrasser')

Konsekvens/tiltak

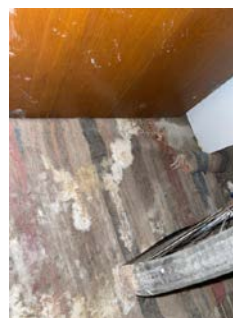
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ventilering bør utbedres.

Tepper og annet organisk materiale bør fjernes.

Tiltak må også sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'drenering og grunnmur/fundamenter'

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soppvekst i tepper/løse



Saltutslag og fukt på vegg og gulv



Fuktgjennomslag på murvegg.

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier i treverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt gjennomgående tretrapp mellom etasjer. Det er montert vinylbelegg i trapp opp til 2. etasje. Trapper har rekkverk i trekonstruksjon og håndløper i trapperom mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp ned til kjeller har noe overflateslitasje. Det er også denne som mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lokal utbedring/vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre dører med og uten glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert baderomsinnredning av laminerte plater med benkeservant og dusjkabinett i hjørne.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det er målt 16 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet ned til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Det er registrert fuktskader/svelling i himlingsplater.
- Baderomsinnredning har skader/sår i fronter og skrog.

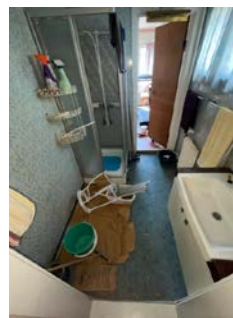
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1. etasje

Tilstandsrapport



Fuktsvelling i himlingsplater



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone gulv

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på vegg. Vegger har baderomsplater og himling har himlingsplater. Det er strømfyrt stråleovn på vegg og vegghengt radiator-varmeovn. Rommet har ikke gulvvarme.

Det er montert vegghengt servant og åpen dusj i hjørne med forheng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det er målt 25 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv til sluk og lokalt fall i dusjsone.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg er forventet levetid vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert ufaglig rørgjennomføring i våtsoner.
- Rommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Det er registrert muggsopp og synlige fuktskader/svelling på vegg i våtsoner.
- Det er også mugg-lukt i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2. etasje.

Tilstandsrapport



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv



Ufaglig rørgjennomføring i våtsone til gulv



Sluk og synlig fuktskader på vegg

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med totalrenovering av våtrom lagt under kontrollpunkt 'Generell'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og fronter i spon. Stålbeneplate med oppvaskkum og utslagsvask og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

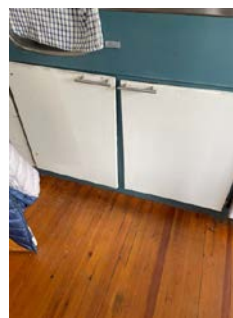
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.



Kjøkken 1. etasje



Mindre skader på fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap i tre og spon. Fronter i malt spon. Det er montert nyere laminert benkeplate med Utslagsvask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Lokal utbedring/vedlikehold bør utføres.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert nyere kjøkkenventilator med kullfilter og rommet har veggventil i yttervegg. Ventilator er funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med tapet. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant i hjørne. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalett 1. etasje

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger kledd med trepanel og malte plater i himling. Det er montert gulvstående toalett. Rommet har tilluft via spalte under dør

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og et nyere røstrekk av plast (rør i rør) til kjøkken i 2. etasje. Stoppekran og vannmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



vannrør av plast til kjøkken



Stoppekran kjeller



Eksempel på irr på rør funnet på bad

! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og noen nyere avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

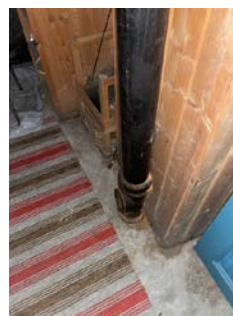
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at avløpsrør av jern i kjeller har synlig overflaterust.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rust på avløpstamme i kjeller

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr i kjeller med utvendig parafintank. Eier opplyser at det er gjort tiltak på anlegg med montering av ny el-kasett på 9 kwh/vann til radiator varme. Fyringsanlegget er kontrollert av Nord Aurdal brannvesen i 2024 uten funn av avvik. Eier opplyser at det er en vanntank/ekspansjonstank på loft og at denne er koblet opp mot radiator varmen i bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på radiatorer og vannrør til disse.

Det er registrert fuktmerker på gulv på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Oljetank'

Det må gjøres nærmere undersøkelser av tank tilknyttet varmeanlegget på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ombygd brenselovn/oljefyr.



fordeler radiator



Kontrollrapport fra Nord Aurdal Brannvesen

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i fyrrom

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang 2. etasje. Det er også ett sikringsskap i kjeller med skrusikringer og kursoversikt i skap.

Anlegget hadde el-kontroll i 2024 og avvik som ble utbedret, er dokumentert til el-kontrollør.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. I følge eier er det gjort tiltak på el-anlegg etter 1999, og hvor arbeider skulle vært dokumentert med samsvarserklæring. Denne bør forsøkes innhentes, om mulig.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TO 0 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i rør ned og ut på/til terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Sprekk i betong og skader i puss



Skadet puss



Sprekk i mur

Tilstandsrapport



Sprekk i mur

TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongkonstruksjon og med gjerde i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk har skeivheter og synlig slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlige skader og setninger i støttemur.

TO 0 Terrenghforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med asfalt og plen. Ellers flat til lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. flom og skredfare.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Oljetank

Det er oljetanker av ukjent type. Oljetank er i følge eier innebygd under veranda og tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Ytterligere kontroll må foretas.
- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Carport - Biloppstilling

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Carport oppført på punktfundament med søyler av bindingsverkskonstruksjon og med saltak i sperrekonstruksjon. Det er montert ytterkledning av tre mellom søyler og tak er tekket med plastbelagte stålplater.

Bygningen er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (Stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 810 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

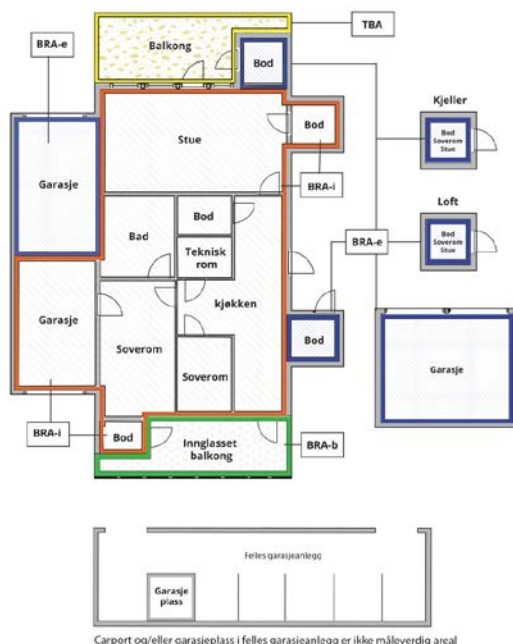
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	83	25		108	
1. etasje	115			115	19
2. etasje	116			116	4
Loft	11			11	
SUM	325	25			23
SUM BRA	350				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Uinnredet kjellerrom/vaskerom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Fyrrom, Uinnredet kjellerrom 5	Garasje, Uinnredet kjellerrom 6	
1. etasje	Entré, Gang, Kontor, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
2. etasje	Hall m/trapp, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod og garasje er definert som eksternt bruksareal.
- Loft har fast gulv og har tilkomst via stige i luke og derfor medtatt som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig i matrikkel, men boligen er ikke seksjonert som tomannsbolig og derfor behandlet som enebolig med utleie-del.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde i kjeller er lavere en dagens minimumskrav av Tek 17.

Carport

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

Romfordeling

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

Kommentar

Ny arealstandard:

- Carport tilhører bruksenhet og ligger på eiendommen, og derfor beskrevet som BRA-e.

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)
Enebolig	231	119
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Anne Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	101		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 17

Hjemmelshaver

Møller Anne 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Fagernes, i Nord Aurdal kommune. Boligen ligger med gangavstand til alle fasiliteter som kjøpesenter, offentlig transport og barnehage/skoler.

Adkomstvei

Adkomst via fellesveg og med parkering i carport og på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. I nyere kommunedelplan ligger eiendommen i et område avsatt til boligformål, men med henvisning til egen reguleringsplan. Se 'Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum rev. 14.3.1988.' Her er eiendommen avsatt til næringsformål. Se b.la. krav til etasjehøyde i reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med asfaltert felles adkomst og med privat biloppstilling. Eiendommen har plen og beplantning. Stor hekk skjærer eiendommen fra sørlig retning.

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/forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	11	Ja
Offentlige planer	14.03.1988	Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum	Gjennomgått	4	Ja
Skylddelingsforretning	04.08.1939	Fremvist	Ikke gjennomgått	3	Nei
Infoland.no/ambita	09.04.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart jmf. reguleringsplan	04.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	10.06.2025	
3	06.08.2025	
4	06.08.2025	
5	13.08.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF4462>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Valdres Eiendomskontor	Oppdragsnr.	1201250105
Adresse	Valdresug. 17		
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?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei	☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Trygg	Polise/avtalenr.	2806009
Selger 1 Fornavn	Anne	Etternavn	Møller
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se takestrapport.
- 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
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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

- 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 skjeggkre 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 takteking/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, tømrerarbeid 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

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ved bygging i grensen mot nabo og man ha kommunen
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 Det foreligger tilstandsrapport fra 23/4-25
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 skjeggkre 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 overtagelse. 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	5/8-25	Sted	Fagernes
------	--------	------	----------

Signatur selger 1:

Anne Möller

Signatur selger 2:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 101	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	110 Fagernes sentrum
Veiadresse:	Valdresvegen 17, gatenr 1002	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100106 Tingnes
Oppdatert:	30.11.2019	Tettsted:	1711 Fagernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Weigaard	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.05.1939	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	956,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 20.11.2024	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 20.11.2024	Berørt	3451/Vannteing(er)	0,0
		Berørt	3451/22/158	0,0
		Berørt	3451/25/1	0,0
		Berørt	3451/25/4	0,0
		Berørt	3451/25/5	0,0
		Berørt	3451/25/6	0,0
		Berørt	3451/25/7	0,0
		Berørt	3451/25/9	0,0
		Berørt	3451/25/14	0,0
		Berørt	3451/25/15	0,0
		Berørt	3451/25/16	0,0
		Berørt	3451/25/18	0,0
		Berørt	3451/25/20	0,0
		Berørt	3451/25/26	0,0
		Berørt	3451/25/36	0,0
		Berørt	3451/25/54	0,0
		Berørt	3451/25/61	0,0
		Berørt	3451/25/67	0,0
		Berørt	3451/25/85	0,0
		Berørt	3451/25/89	0,0
		Berørt	3451/25/90	0,0
		Berørt	3451/25/91	0,0
		Berørt	3451/25/93	0,0
		Berørt	3451/25/101	0,0
		Berørt	3451/25/104	0,0
		Berørt	3451/25/115	0,0
		Berørt	3451/25/116	0,0
		Berørt	3451/25/128	0,0
		Berørt	3451/25/131	0,0
		Berørt	3451/25/133	0,0
		Berørt	3451/25/133/0/1	0,0
		Berørt	3451/25/134	0,0
		Berørt	3451/25/135	0,0
		Berørt	3451/25/140	0,0
		Berørt	3451/25/143	0,0
		Berørt	3451/25/145	0,0
		Berørt	3451/25/150	0,0
		Berørt	3451/25/151	0,0
		Berørt	3451/25/152	0,0
		Berørt	3451/25/155	0,0
		Berørt	3451/25/156	0,0
		Berørt	3451/25/157	0,0
		Berørt	3451/25/167	0,0
		Berørt	3451/25/170	0,0
		Berørt	3451/25/174	0,0
		Berørt	3451/25/175	0,0
		Berørt	3451/25/208	0,0
		Berørt	3451/25/209	0,0
		Berørt	3451/25/215	0,0
		Berørt	3451/25/225	0,0
		Berørt	3451/25/244	0,0
		Berørt	3451/25/251	0,0
		Berørt	3451/25/256	0,0
		Berørt	3451/25/265	0,0
		Berørt	3451/25/266	0,0
		Berørt	3451/25/268	0,0
		Berørt	3451/25/269	0,0
		Berørt	3451/25/270	0,0
		Berørt	3451/25/272	0,0
		Berørt	3451/25/273	0,0
		Berørt	3451/25/274	0,0
		Berørt	3451/25/275	0,0
		Berørt	3451/25/277	0,0
		Berørt	3451/25/278	0,0

			Berørt	3451/25/285	0,0
			Berørt	3451/25/287	0,0
			Berørt	3451/25/288	0,0
			Berørt	3451/25/292	0,0
			Berørt	3451/25/293	0,0
			Berørt	3451/25/295	0,0
			Berørt	3451/25/296	0,0
			Berørt	3451/25/297	0,0
			Berørt	3451/26/16	0,0
			Berørt	3451/26/17	0,0
			Berørt	3451/26/18	0,0
			Berørt	3451/26/53	0,0
			Berørt	3451/26/82	0,0
			Berørt	3451/200/15	0,0
			Berørt	3451/221/160	0,0
			Mottaker	3451/200/16	14 307,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.09.2022	Avgiver	3451/25/1	-349,4
	Matrikkelført:	01.11.2022	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3451/25/5	0,0
			Berørt	3451/25/18	0,0
			Berørt	3451/25/101	0,0
			Berørt	3451/25/219	0,0
			Berørt	3451/25/276	0,0
			Mottaker	3451/25/297	349,4
Jordskifte	Forretning:	07.03.2022	Berørt	3451/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	30.05.2022	Berørt	3451/25/101	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	02.05.1939	Avgiver	3451/25/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/25/101	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valdresvegen 17	H0101	Bolig	160,0	Kjøkken			
Valdresvegen 17	H0201	Bolig	160,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	320,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	320,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			2
Bygningsnr:	158050323			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0				
H01	1		110,0		110,0				
H02	1		110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	13,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	13,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	158050331			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				13,0	13,0				

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 |

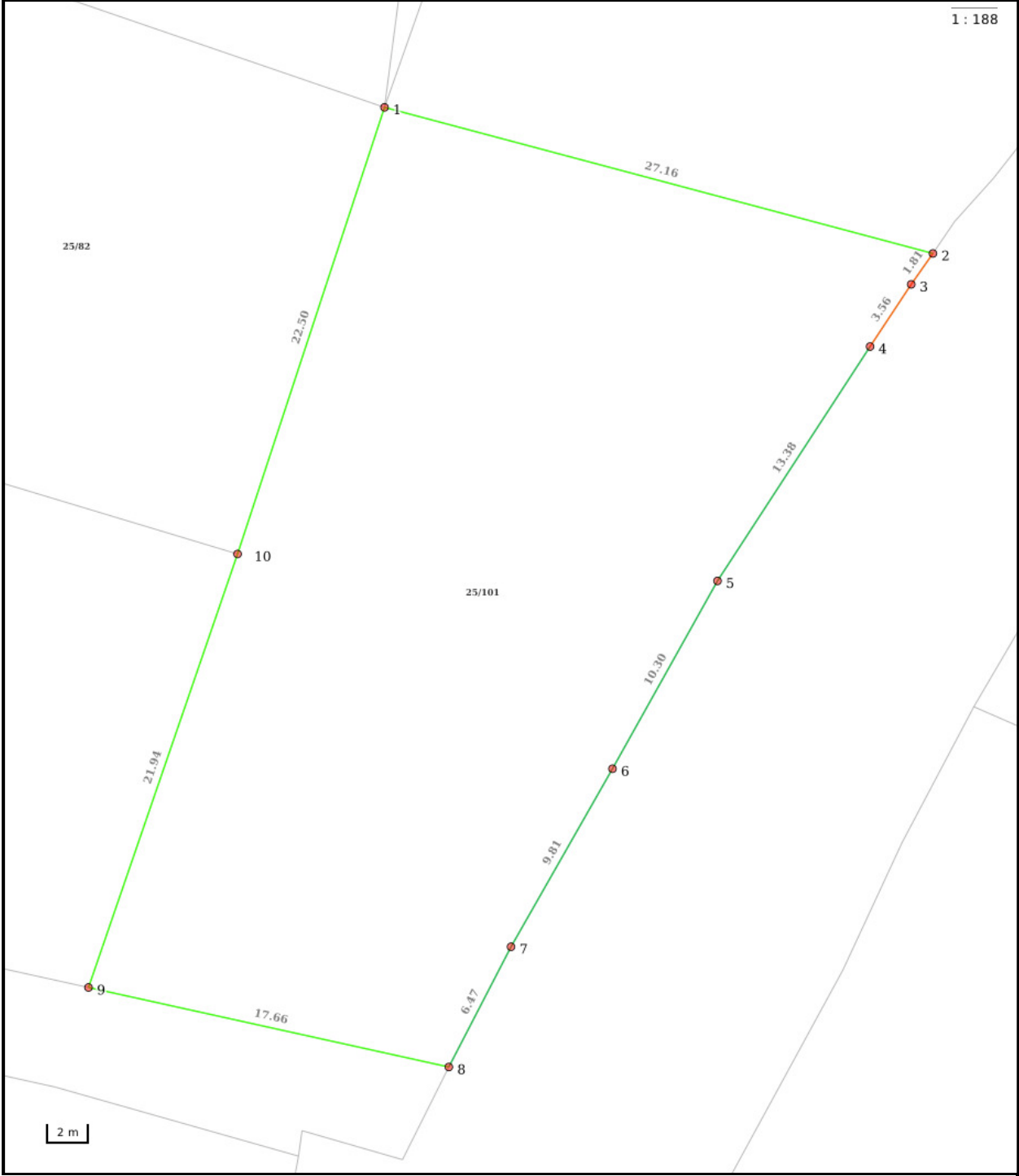
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 956,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 391,02	512 589,71	27,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 761 386,46	512 616,48	1,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 761 384,89	512 615,58	3,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	999		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 761 381,75	512 613,89	13,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 761 369,91	512 607,65	10,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 761 360,50	512 603,47	9,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 761 351,57	512 599,41	6,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 761 345,57	512 596,98	17,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 761 347,78	512 579,46	21,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
10	6 761 369,09	512 584,66	22,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 931 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 957 m ² KPHensynsonenavn 910_036 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 26 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023014
Navn	Kommunedelplan for Fagernes-Leira
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R036
Navn	FAGERNES SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/99/0542R036.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 941 m ²
	Formål Forretning

Reguleringsbestemmelser for Fagernes sentrum

Revidert 14.03.88.

- §1 Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.
- §2 Området reguleres til følgende formål:
- byggeområder, § 25.1
 - boliger
 - forretninger
 - industri
 - offentlige bygg
 - landbruksområder, § 25.2
 - offentlige trafikkområder, § 25.3
 - fareområder, § 25.5
 - spesialområder, § 25.6
 - fellesområder, § 25.7
- §3 Etter at reguleringsplanen er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.
- §4 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

FELLESBESTEMMELSER.

- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el.- og telenett, bygging av hus, garasjer osv, skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner kan kreves innpasset i bygninger. De må plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.
- §7 Før behandling av enkeltsøknader om byggetillatelse, kan det forlanges utarbeidet illustrasjonsplan for kvartalet eller gatepartiet.

Planen skal bl.a. vise:

- planlagt og eksisterende bebyggelse
- adkomst og tomtegrenser
- felles gårdsrom, parkering og garasjer
- eksisterende og framtidig vegetasjon
- eksisterende og framtidig terreng
- byggegrenser
- etasjetall
- møneretning
- endelig avgrensning mellom felles trafikkareal og byggesoner
- dersom bygningsrådet forlanger det, skal det vises fasadetegning med nabobygninger. Farge skal angis på fasadetegningen.

- §8 Bygningsrådet skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal/gateparti får en enhetlig og harmonisk utførelse. Takformen skal tilpasses omliggende bygningsmiljø.
- §9 Bygningenes etasjeantall er max. 3, med gesimshøyde 6 m regnet fra gatenivå.
Fagerlundkvartalet (E 15) tillates utbygd med max. 5 etasjer Gesimshøyde bør ikke overstige 4 etasjer regnet fra gatenivå.
- Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- §10 Tillatt tomteutnyttelse: tillatt $\frac{\text{bruksareal} \times 100\%}{\text{tomtens areal}}$ (kap. 22.2 i byggeforskriftene) er angitt på plankartet. For sentrumskvartalene E12, E13, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21 og E22 regnes hele kvartalet som en tomt, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.3.
- §11 Bebyggelsen skal skje innenfor de viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist mot fortau er de sammenfallende med formålsgrensen, for øvrig gjelder veglovens avstandsbestemmelser.
- §12 Ubebygd areal innen byggeområdet skal gis parkmessig behandling. Dette skal gjennomføres uten unødig opphold.
- §13 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- §15 Innhegning og gjerder tillates ikke innenfor planområdet. Unntak er innhegning som er nødvendig for sikkerheten, og avgrensing av boligtomt.
- §16 Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulempe eller være sjenerende for den øvrige virksomhet i området.
- §17 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med kommunene parkeringsnormer.
- BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B 11.
- §18 I områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
- §19 Tillatt tomteutnyttelse er 25%. For B8 og B11 er tillatt tomteutnyttelse 50%.
- §20 For tomter med mulighet for to eller flere hus, kan

byggningsrådet kreve en tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, E1 - E22.

- §21 Bygningene skal ha forretning-/kontorvirksomhet i 1. og 2. etasje, med unntak av Fagerlundkvartalet. (E15). Øverste etasje inkludert loft skal fortrinnsvis nyttes til boliger.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI, I1 - I2.

- §22 I området skal oppføres bygninger for lett industri/lager og eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Byggningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG, O1 - O4

- §23 Område O1 skal nyttes til daghjem.
- §24 Område O2 skal nyttes til brannstasjon.
- §25 Område O3 skal nyttes til skyss-stasjon.
- §26 Område O4 skal nyttes av Televerket.

LANDBRUKSOMRÅDER, J/S.

- §27 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

TRAFIKKOMRÅDER.

- §28 I planen er vist følgende offentlige trafikkareal:
- kjøreveger
 - gågate/fortau/gang- og sykkelveg
 - annet trafikkareal (restareal)
 - parkering
 - NSB
- §29 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Tillatte avkjørsler til E-68 og Rv 51 er vist i planen. Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisiktsområdene kan forlanges fjernet. Terrenget innen frisiktsområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane.
- §30 For riks- og fylkesveger som i planen er vist omlagt, gjelder veglovens bestemmelser og byggeavstand inntil den planlagte omlegging er gjennomført.

FRIOMRÅDE, F1 - F8.

§31 Friområdene skal nyttes til park.
Bygningsrådet kan pålegge opparbeiding.

FAREOMRÅDE

§32 Høgspentledninger er avmerket på plankartet.

SPESIALOMRÅDER

§34 Før bygningsrådet tar endelig standpunkt i bygge- og ombyggingssaker, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator eller annen ansvarlig antikvarisk myndighet.

FRILUFTSOMRÅDER

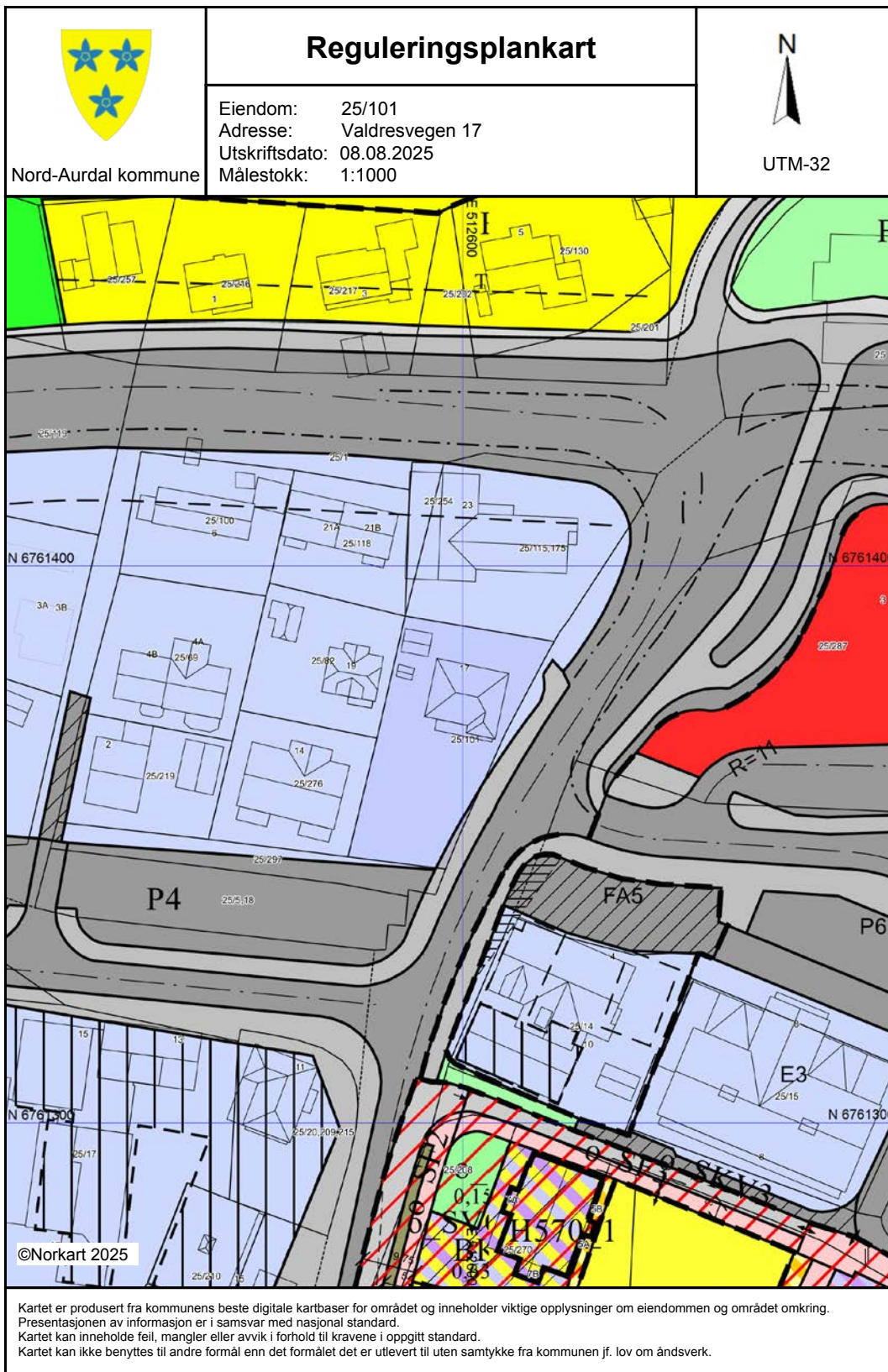
§35 I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

FELLES OMRÅDER

§36 Felles trafikkområder for bilkjøring i sentrumskvartalene skal nyttes til varetransport, parkering etc. Endelig avgrensning mellom fellesareal og byggesoner avgjøres i illustrasjonsplan.

§37 Felles trafikkområde for gangtrafikk kan i tillegg nyttes til utendørs salgsvirksomhet for kvartalet.
Lettere konstruksjoner kan tillates satt opp i fellesområdet. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

§38 Fellesområdene i ett kvartal er felles for alle eiendommene i kvartalet.



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	Abc	Påskrift bredde
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område for forretning		
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. </i>			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			
	Friområder		
	Park		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Frisiktsone ved veg		
	Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles gårdsplass		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Forretning/Kontor		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Lekeplass		
	Bolig/forretning/kontor		
	Forretning/kontor/tjenesteyting		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Park		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Angitthensyngrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevaras		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Vegstegning / fysisk spere		
	Avkjørsel		
	Innkjøring		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		



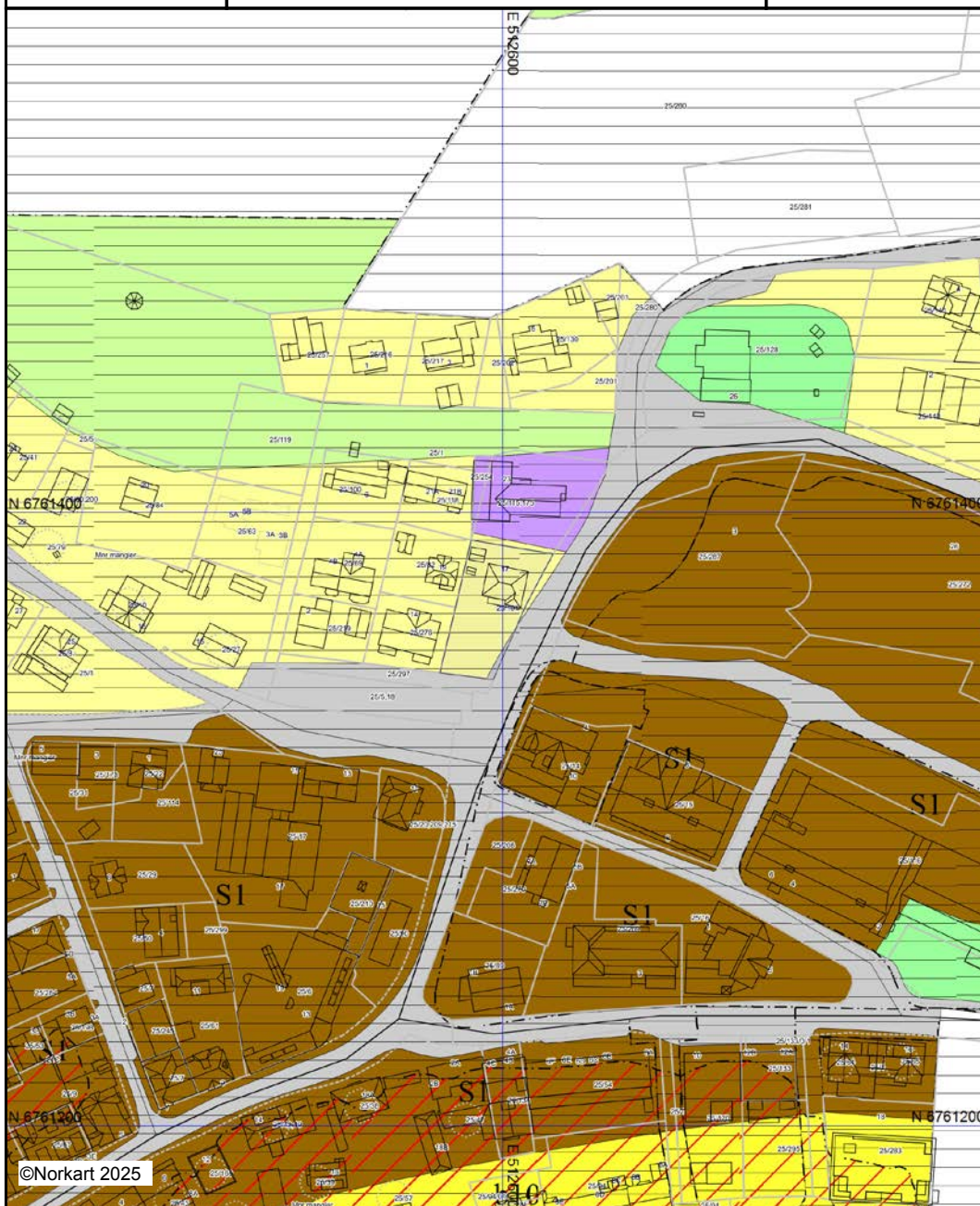
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/101
Adresse: Valdresvegen 17
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense

-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde

-  Grense for arealformål

-  Fjernveg - nåværende

-  Hovedveg - nåværende

-  Hovedveg tunnel - framtidig

-  Samleveg - nåværende

-  Kommune(del)plan - påskrift



Eiendom	3451 25/101		
Utskriftsdato	08.08.2025	Antall datasett	99

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

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

12 Berørte datasett

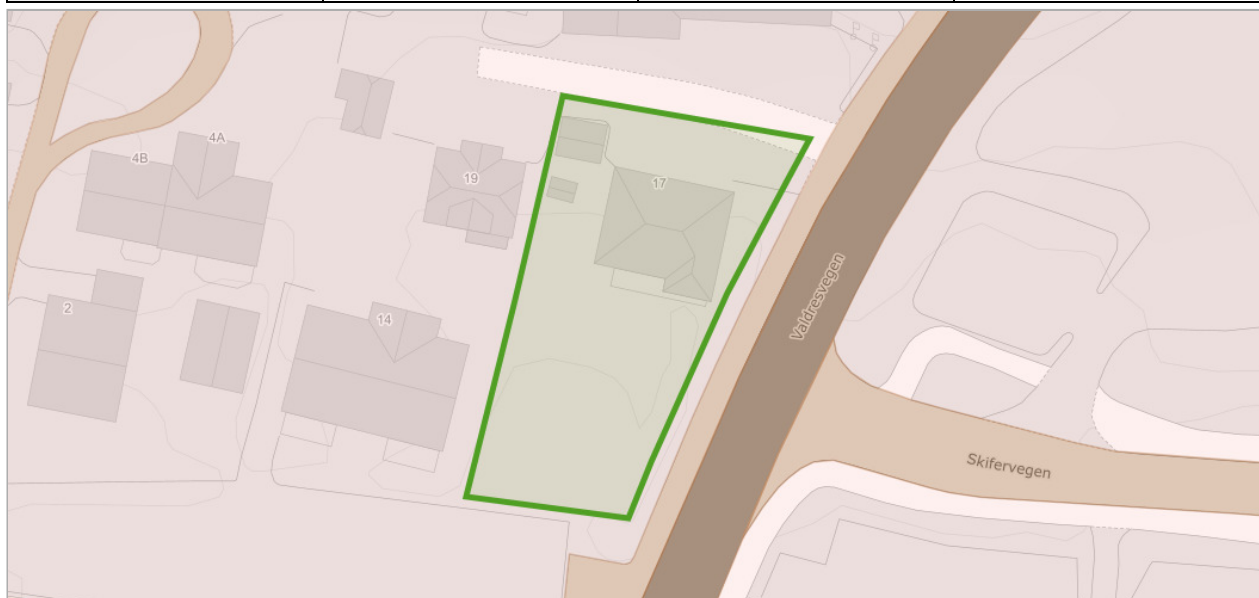
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Skredfasesoner
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.08.2025
-------	----------	---------	------------



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
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

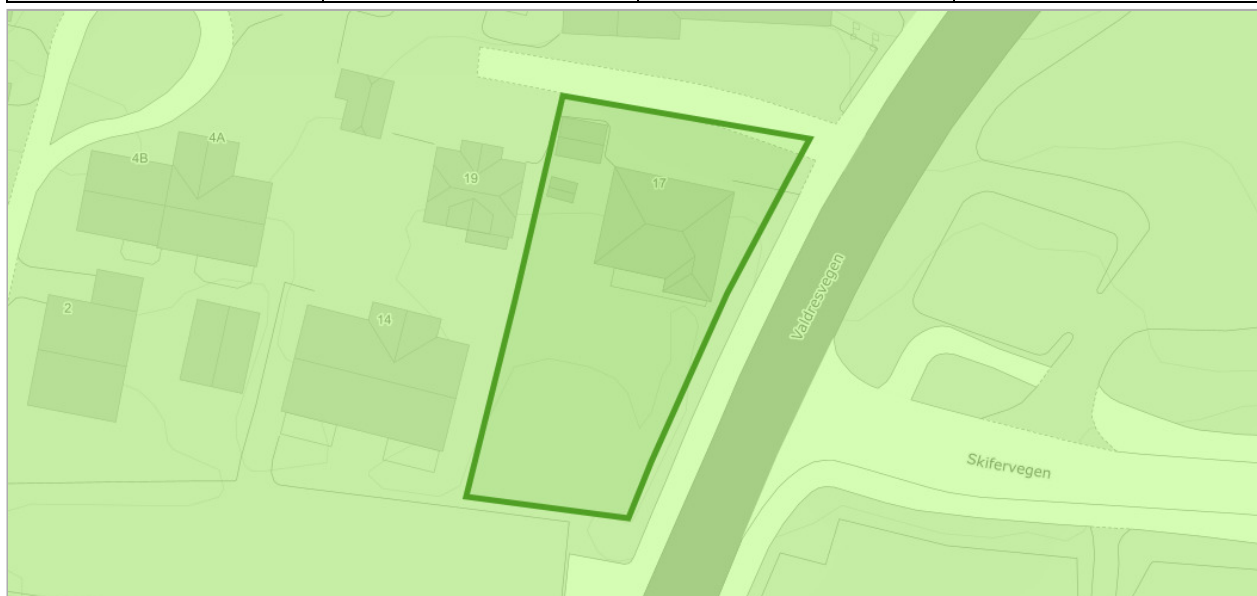
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

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

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.08.2025
-------	----------------	---------	------------



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	07.08.2025
-------	-------------------	---------	------------

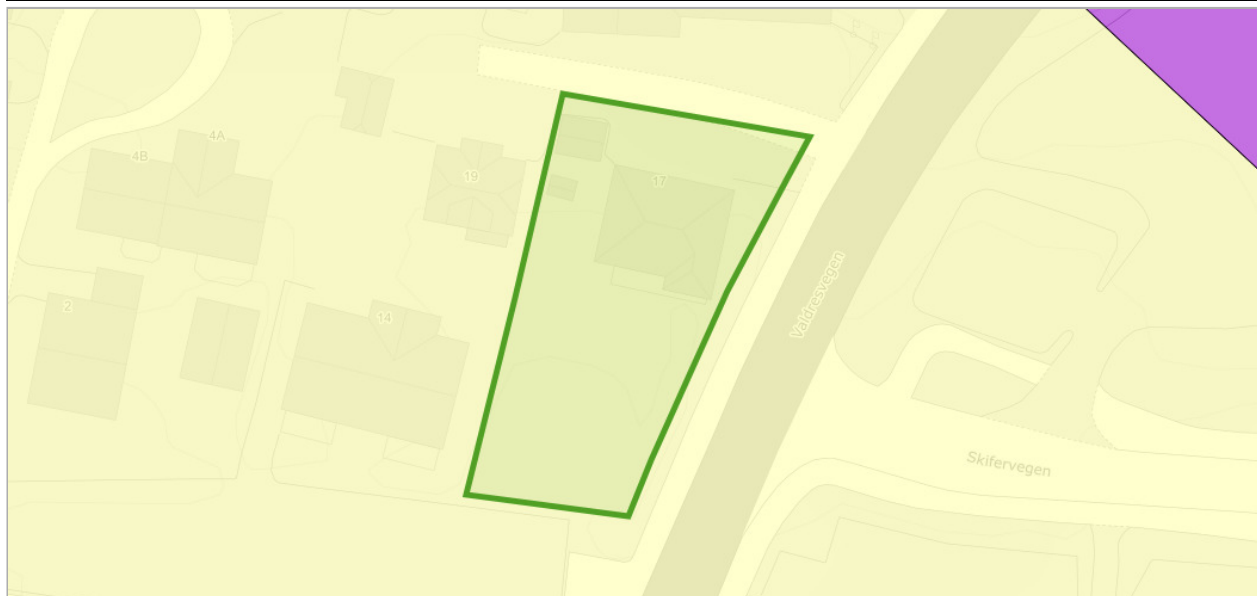


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

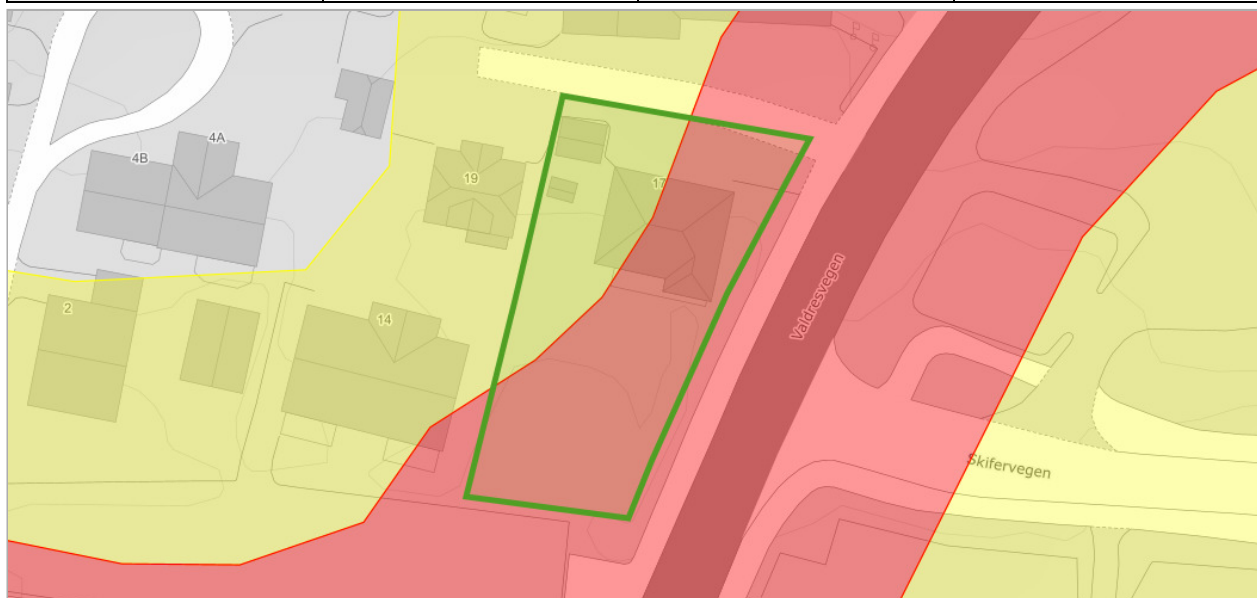
Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	07.08.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

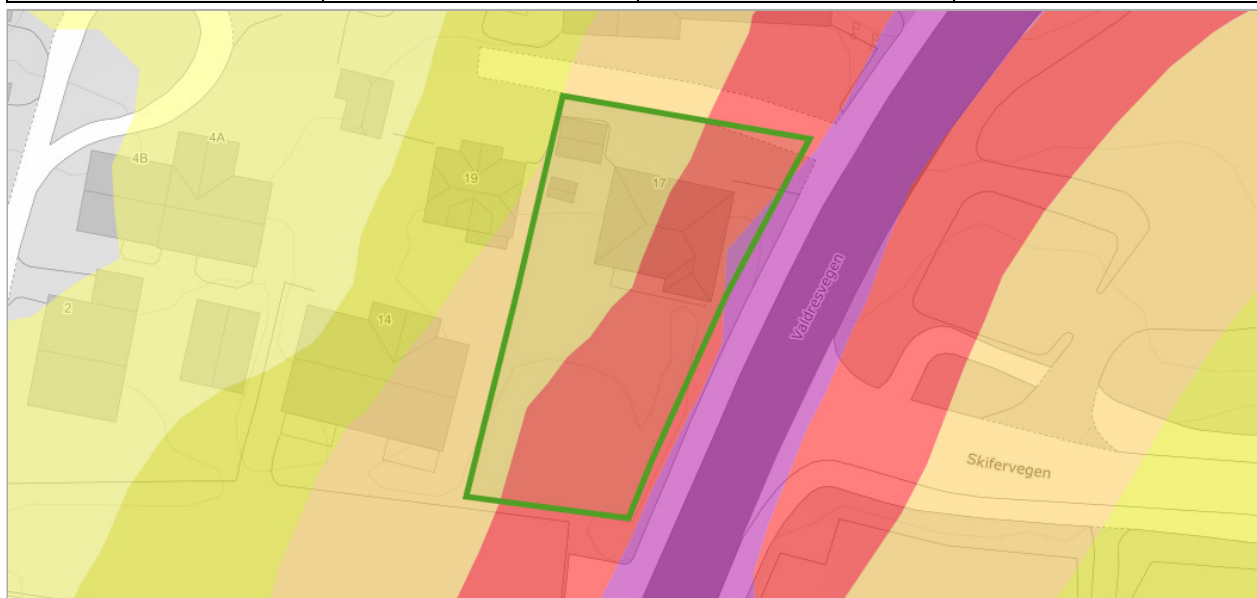
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

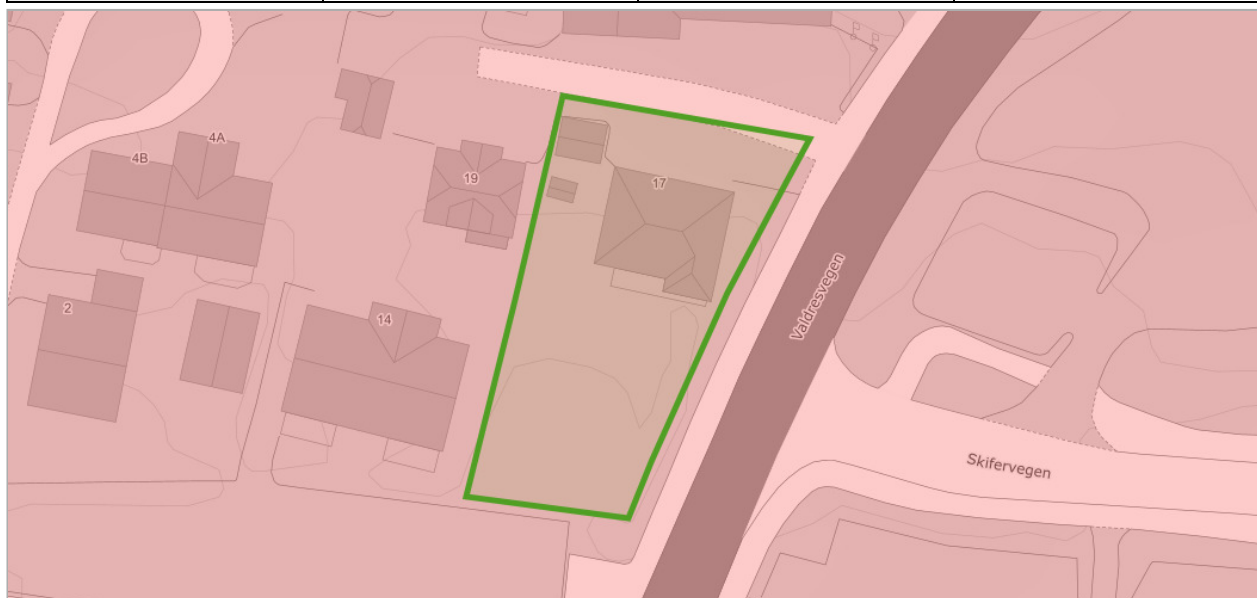
Strategisk støykartlegging	
70	
65	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
55
60
65
70

Tettsteder

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

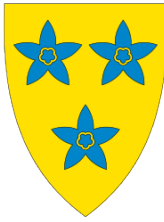
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
08.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valdresvegen 17, 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	868,00 kr
Eiendomsskatt	4 989,30 kr
Feiing	1 648,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	2 284,00 kr
Sum	13 643,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	1247400 Prom	4.00	1/1	0 %	4 990,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Forskudd vannavgift	15%	27 m ³	77.28	1/1	0 %	2 086,56 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	27 m ³	64.40	1/1	0 %	1 738,80 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	15 082,25 kr

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

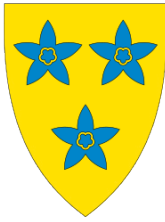
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
11.08.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	25	Bruksnr:	101	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn på denne adressen.
Svar fra eier er at avvik og utbedret og avvik er lukket hos oss.
Vedlagt ligger tilsynsrapportene for H0101 og H0201.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



ANNE MØLLER
VALDRESVEGEN 17
2900 FAGERNES

Saksnummer	1000295
Dokumentdato	26.01.2024
Kontrolldato	26.01.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	25/101
Adresse	Valdresvegen 17
Leilighet	H0101

Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 26.01.2024. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Disse avvikene avdekket vi:

Skorsteinsløp 746,

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er kledd inn på 1 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Dette gjelder i stue 1etg

Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på hvordan du vil rette avvik innen **25.04.2024**.

Anmerkninger etter tilsynet:

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

Generelt

1. Vi anbefaler seriekoblede og røykvarsler i kjeller. Bør monteres i tak og min 50cm fra vegg

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer 1000295, og sende oss på e-post: tim-egil.dammerud@nord-auerdal.kommune.no eller som brev til: Nord-Aurdal Brannvesen, Bygdinvegen 49, 2900 Fagernes

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?

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

Postadresse
Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
Tlf: 91 82 49 25
E-post: brann@nord-auerdal.kommune.no
Org.nr: 961 381 908

Fakturaadresse
Nord-Aurdal Brannvesen
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
<https://www.nord-auerdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 1 av 2

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
Tlf: 91 82 49 25
E-post: brann@nord-aurdal.kommune.no
Org.nr: 961 381 908

Fakturaadresse

Nord-Aurdal Brannvesen
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 2 av 2



ANNE MØLLER
VALDRESVEGEN 17
2900 FAGERNES

Saksnummer	1000553
Dokumentdato	26.01.2024
Kontrolldato	26.01.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	25/101
Adresse	Valdresvegen 17
Leilighet	H0201

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 26.01.2024. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Har du spørsmål?

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

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
Tlf: 91 82 49 25
E-post: brann@nord-aurdal.kommune.no
Org.nr: 961 381 908

Fakturaadresse

Nord-Aurdal Brannvesen
c/o Bygdinvegen 49, 2900 FAGERNES
<https://www.nord-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/tekniske-tjenester/brann-redning>

Side 1 av 1



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES								

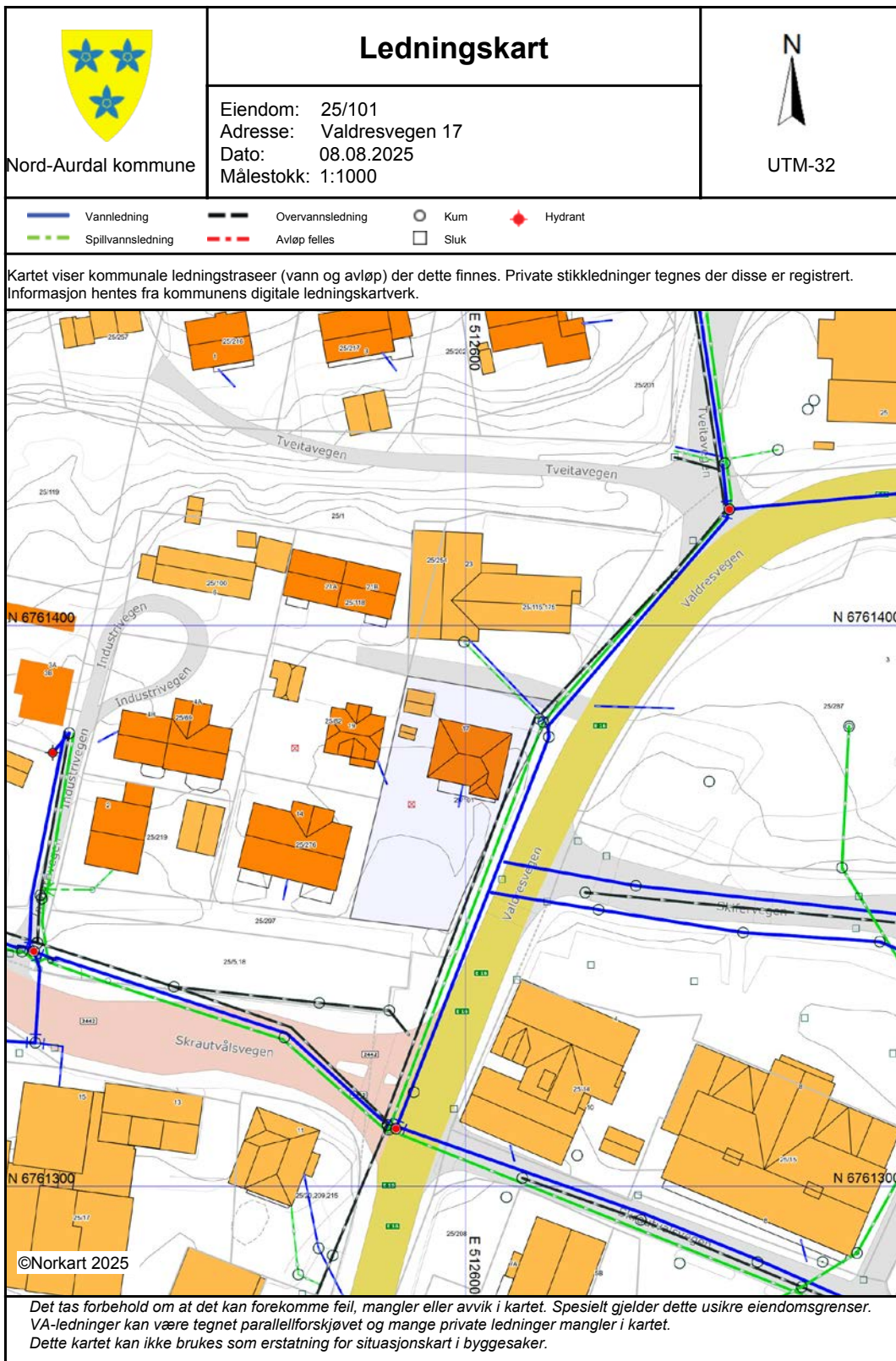
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

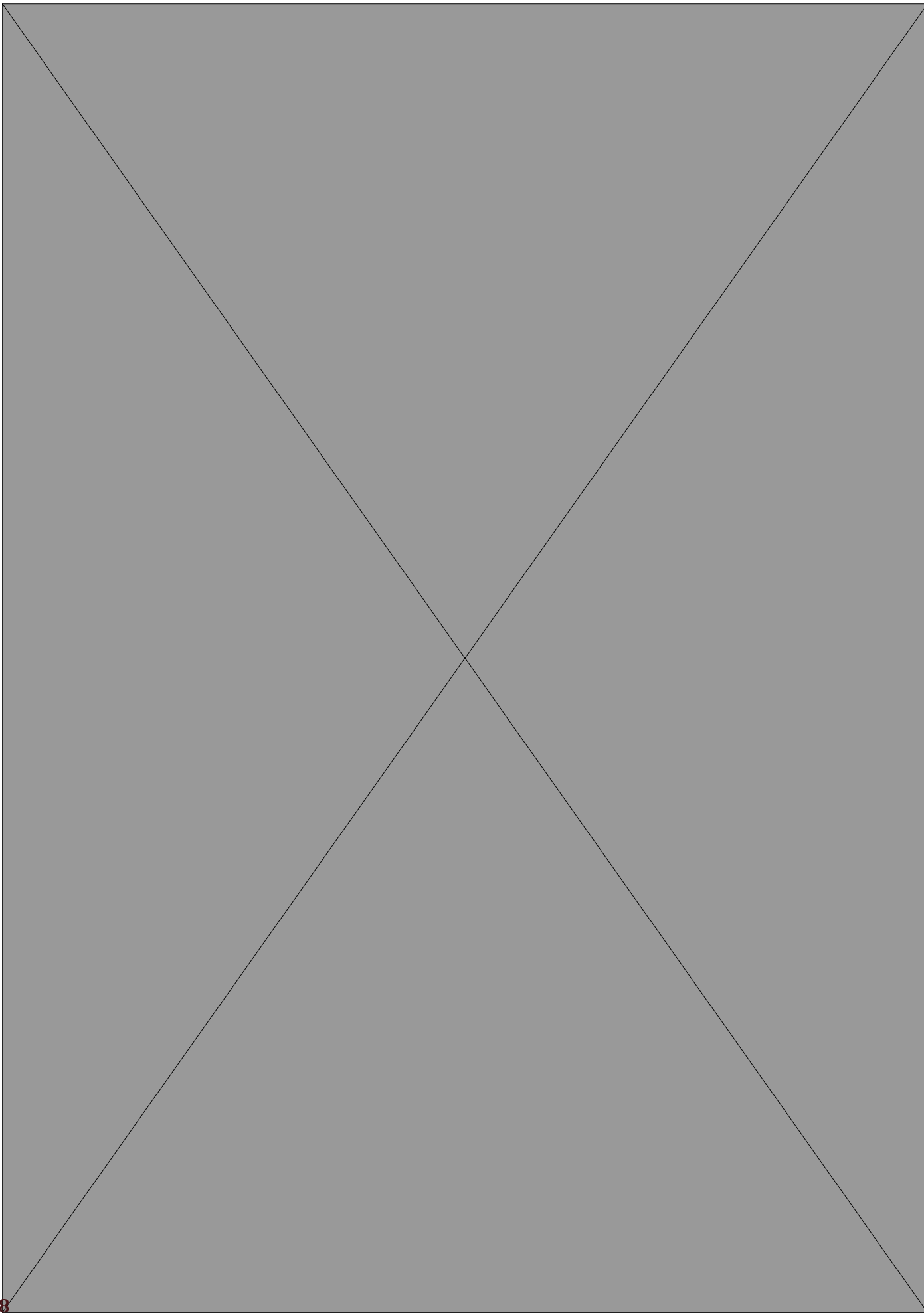
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
3174869	3275	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

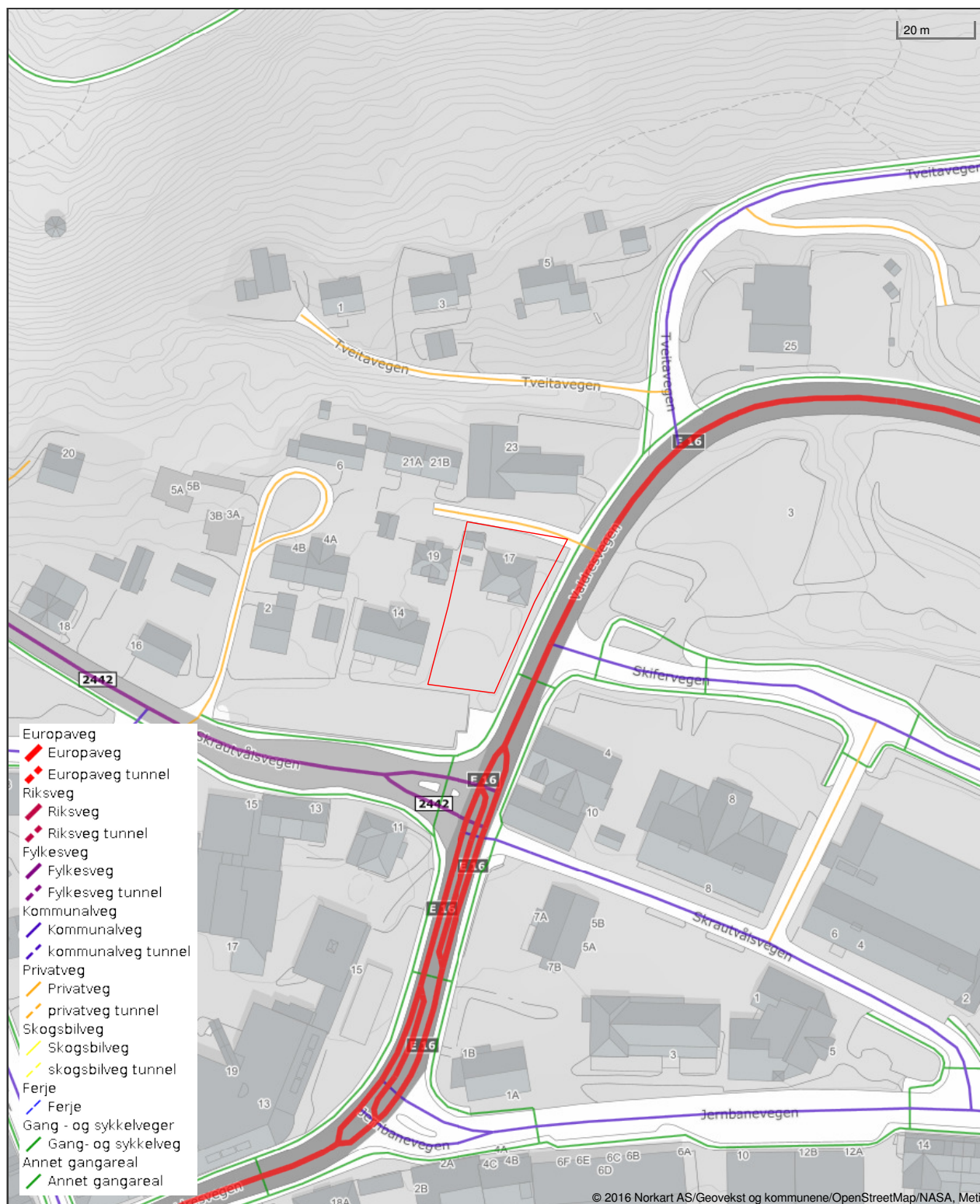
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Vegstatuskart for eiendom 3451 - 25/101//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 6. august 2025 08:57
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Valdresvegen 17

Hei,

Siste tilsyn 13.02.2024, alle avvik som ble funnet er rettet. Saken er avsluttet.
Forbruk 24: 33094 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

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

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 5. august 2025 11.23
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Valdresvegen 17

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250105

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
05.08.2025



Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 25 Bnr 101 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Valdresvegen 17, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 964 348
Som sekundærbolig:	kr 3 857 391

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 101 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

22.08.2025 kl. 09.26

Oppdatert per

22.08.2025 kl. 09.24

Adresse(r) :

Gateadresse: **Valdresvegen 17**

Gatenr: **1002**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/543297-1/200 07.05.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

MØLLER ANNE

FØDT: 12.09.1963

Påtegning til hjemmel:

2021/543297-2/200 07.05.2021 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/543297-1/200

GJELDER: **MØLLER ANNE**

FØDT: 12.09.1963

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/939106-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1962/1156-1/21 28.05.1962 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

1997/4887-2/21 03.12.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276

EVT. NYBYGG MÅ HA FORSKRIFTSMESSIG BRANNMUR

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.08.2025 09:26 - Sist oppdatert 22.08.2025 09:24

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

Side 1 av 2

2022/484725-1/200 05.05.2022 **JORDSKIFTE**
21:00

Sak 20-185948RFA-JVIN/JFAG
Vestre Innlandet Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/939106-1/200 13.08.2025 **PANTEDOKUMENT**
11:31

Beløp: NOK 4 080 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/939106-2/200 13.08.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
11:31

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1939/648-1/21 02.05.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 25
BNR: 1

2020/851109-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 25 BNR: 101

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1939/650-1/21 02.05.1939 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 296
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 297
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 298
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/4887-1/21 03.12.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 25 BNR: 276 FNR:
0 SNR: 4
RETT TIL Å BYGGE HELT INN TIL GJERDET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Skjøte.

Undertegnede Peder O. Tvedt,

født 28/7 1869

erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til

Asbjørn Møller,

Med omforenet veirett til tomten, og rett til å legge vann-
spring.

eiendommen gr.nr. 25, br.nr. Nord Aurdal.

av skyld mk. 0.01 i Nord Aurdal. tinglag for en kjøpesum
stor kr. 800.-

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skal eiendommen herefter
følge og tilhøre Asbjørn Møller.

som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte, som jeg
selv har besiddet den, idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig
etter loven. (huset kan bygges efter den utførte stikking.)

Fagernes den 22/4 1939

Peder Tvedt *)
(Ustoderens underskrift.)

Adr.: Fagernes
(Nøiaktig postadresse må anføres.)

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at
selger og kjøper er over 21 år.

1. [Signature] 2. Regil Tørrhus

(Hvis utstederen er gift,
må ektefellen underskrive
vedstående påtegning.)

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

den 22/4 1939.

Anne Tvedt *)
(Ektefells underskrift.)

til vitterlighet:

født 12/3 1870

1. [Signature]
2. [Signature]

*) Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvidner eller av en notarius (norsk eller utenlandsk) eller en lensmann eller forliksmann eller sakfører.

Skj. kv 10,-
kfr.Dagbok nr. 1156/1962 28/5
Valdres sorenskriverembeteS k j ø t e .

Undertegnede Asbjørn Møller, født 20/7 1896 skjøter og overdrar hermed til min sønn Knut Møller, født 9/11 1922 mine eiendommer Weigård III gnr. 25 bnr. 115 av skyld 1 øre og Weigård IV gnr. 25 bnr. 175 av skyld 1 øre, begge i Nord Aurdal herred for en kjøpesum av kr. 1.000,- som er betalt på omforenet måte.

Gårdsplassen på min eiendom Weigård gnr. 25 bnr. 101 kan brukes i fellesskap av alle her nevnte eiendommer.

Fagernes, den 22.mai 1962.

Asbjørn Møller

Jeg bekrefter at Asbjørn Møller har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Harald Hognest
o.r.saksfører.

**REGISTRERT**

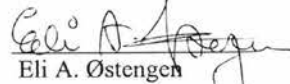
03 DES. 1997

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.: 4887**ERKLÆRING**

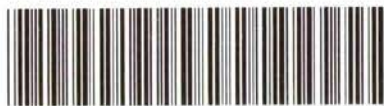
Undertegnede, eier av gnr. 25, bnr. 276 i Nord-Aurdal kommune, erklærer med dette at gnr. 25, bnr. 101 har rett til å bygge helt inn til gjerdet til bnr. 276. Evt. nybygg må ha forskriftsmessig brannmur mot bnr. 276.

Fagernes, 29. nov. 1997


Eli A. Østengen

Fagernes 29.11.97

Knut Skille

Doknr. 4887 Tinglyst: 03.12.1997 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett avskrift bekreftes:


INGRID A. DIESERUD
Statsaut. eiendomsmegler

Nabolagsprofil

Valdresvegen 17 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Avisa Valdres 2 min
Linje 301, 302, 309, 313 0.1 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 8 min
410 elever, 38 klasser 0.6 km

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

Valdres vidaregåande skule 7 min
547 elever 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Fagernes sentrum 5 min

Fagernes Kjøpesenter 4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

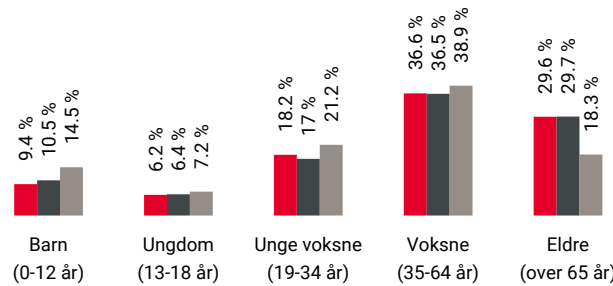
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 11 min
57 barn 0.8 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 6 min
27 barn 5.3 km

Leira barnehage (1-5 år) 7 min
30 barn 5.2 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 3 min
PostNord 0.2 km

Eurospar Fagernes 3 min
Post i butikk 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



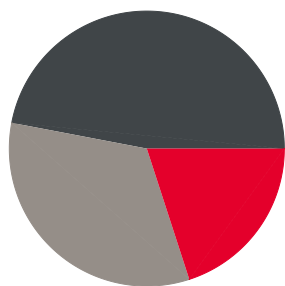
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Fagernesparken sandvolleyball	5 min	
	Sandvolleyball	0.4 km	
	Fagernes stadion	5 min	
	Fotball	0.4 km	
	Valdres Treningssenter	6 min	

Boligmasse



20% enebolig
47% blokk
33% annet

Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

3 min



Vitusapotek Valdres

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



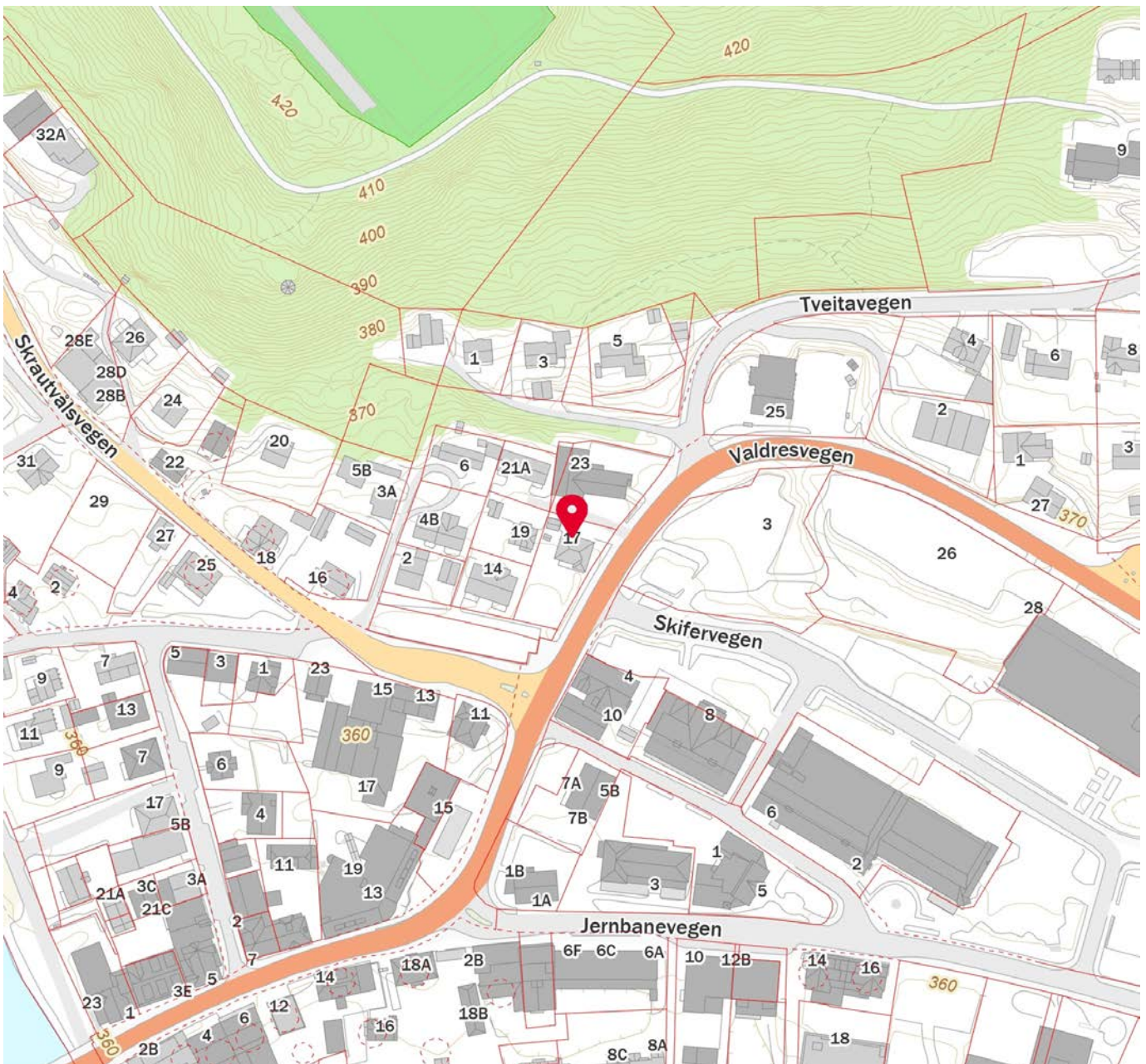
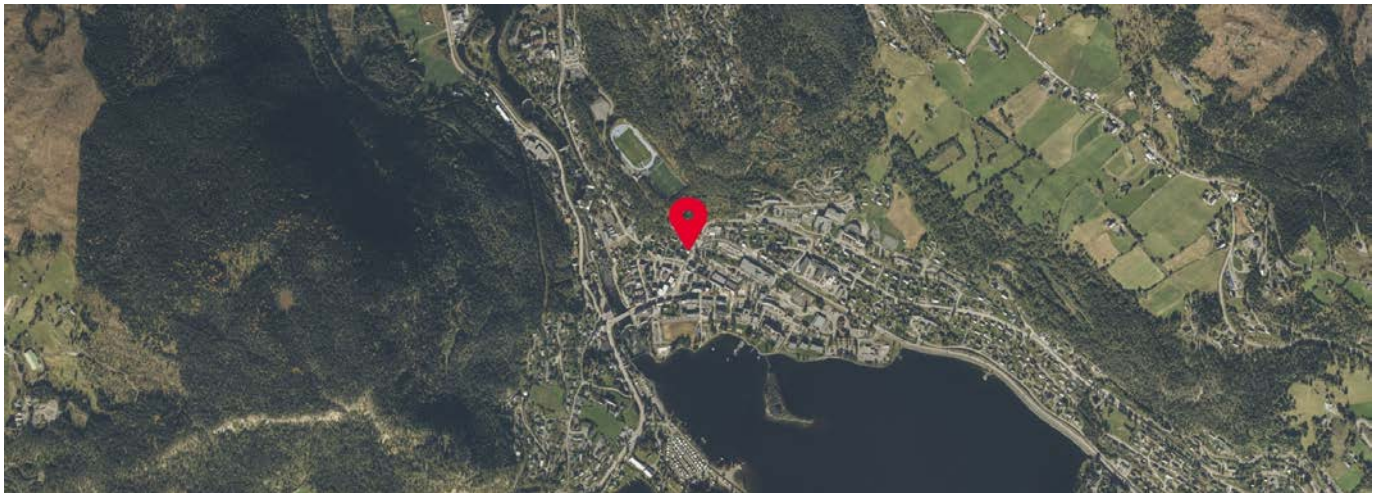
0%

53%

Fagernes sentrum/Husaplassen
 Fagernes
 Norge

Sivilstand

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





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Valdresvegen 17
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre