

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 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 449,-
Omkostn.: Kr 48 720,-
Total ink omk.: Kr 1 944 169,-
Felleskostn.: Kr 1 950,-
Selger: Kai Egil Bachér
Marit Bachér

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 1100.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 153
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1201250073

Lys og tiltalende 2-romsleilighet med sørvendt terrasse. Sentral beliggenhet!

Garlivegen 4 er et trivelig leilighetsbygg med meget sentral beliggenhet i Fagernes sentrum. Her er det gangavstand til "alt" Fagernes har å by på som butikker, serveringssteder, skoler, barnehage m.m.

Leilighetsbygget, som inneholder ni selveierleiligheter, ble pusset opp i 2015/2016. Bygget har fine fellesarealer og ligger på en felles, eiet tomt med beplantning og parkeringsareal.

Leiligheten er en innbydende 2-roms leilighet i underetasjen, med sørvendt terrasse som gir gode solforhold og utsikt mot nærområdet. Den har gjennomgående gode materialvalg og fremstår som godt vedlikeholdt, og inneholder vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og to boder.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker en praktisk og lettstelt leilighet i et hyggelig sameie.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Opplysninger fra forretningsfører	66
Kommunal informasjon	80
Midlertidig brukstillatelse fra 2018	116
Info fra e-verk	119
Formuesverdi	120
Grunnbok	121
Dagbok med reseksjonering	123
Skylddeling	136
Nabolagsprofil	139
Andre vedlegg	142
Budskjema	149

Om Garlivegen 4B

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

BRA-e: 6 m² Bod i felles bodrom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1100.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt

Arealet er hentet fra eldre skylddelingsforretning. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Kommentar fra kommunen: " Dette er en seksjon i ett bygg. Seksjonen har 58/590 ideell andel i grunneiendommen gnr. 25, bnr. 153. Det er ikke seksjonert eksklusivt tilleggsareal i grunn for denne seksjonen.

Elles fellestomt med grøntarealer og gruset adkomst dels asfalt foran inngang/ adkomst, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauvtrær, ca 370 moh.

Oppgitt areal iht. kommunens eiendomskart er: 1.100,80 m²

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 grensene lilla og dermed unøyaktige.

Beliggenhet

Garlivegen 4 er et trivelig leilighetsbygg med meget sentral beliggenhet i Fagernes sentrum. Her er det gangavstand til "alt" Fagernes har å tilby.

Leilighetsbygget, som inneholder ni selveierleiligheter, ble pusset opp i 2015/2016. Bygget har fine fellesarealer og ligger på en felles, eiet tomt med beplanting og parkeringsareal.

Fra leilighetsbygget 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. Som nærmeste nabo finner du også VLMS, Valdres lokalmedisinske senter.

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

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg med ni selveierleiligheter.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Leilighet:

Byggeår: 1990

Tilbygg / modernisering:

2016: Modernisering: Leiligheten er oppgradert i 2016

2021: Modernisering: Opplyst av rekvirent at terrasse ble etablert i 2021 og skiftet varmtvannsberder.

Standard :

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

Vedlikehold :

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad.

UTVENDIG:

Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong mot grunn.

Etasjeskille av betong.

Yttervegger i betong i underetasje, ellers i bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon av tre, tekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1989.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Terrasseplating på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNSENDIG:

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang og bad.

Vegger er kledd med malt trepanel og malt betong.

Himlinger er kledd med malt betong.

Leiligheten er beliggende i rom under terreng, det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner som er av betong.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret, men anbefales da boenheten er i underetasje.

Elementpipe i lettklinker, innvendig rør av stål synlig fra sotluke.

Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har leiligheten malte heltredører, en med glassfelt til vindfang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

- Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Se uttrekk fra kjøpekontrakt 2019. Forholdet er utbedret.

12. DIVERSE: Kjøper er også kjent med, som opplyst i salgsoppgave: Nord-Aurdal kommune opplyser pr.nov. 2018 at fyringsanlegget på eiendommen (leilighetsbygget) fortiden er under behandling fra feiervesenet sin side. Jfr. eier gjelder dette avtrekk i fyringsanlegget, og det berører 7 av leilighetene. Sameiet har en pågående sak med tidligere eier vedr. utbedring og bekostning av dette. Inntil forholdene er ordnet er det ikke mulig med vedfyring i leiligheten. Nåværende eier dekker sin del av sameiets omkostninger, dersom utbedringene ikke blir dekket av tidligere eier.

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leilighet:

Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Bod i felles bodrom.

Terrasse.

Standard

Velkommen til denne innbydende 2-romsleiligheten beliggende i underetasjen i et moderne og velholdt leilighetsbygg med totalt 9 eierseksjoner. Leiligheten ligger i byggets hjørne og byr på en praktisk planløsning og god standard.

Leiligheten har adkomst via felles inngangsparti og trappegang ned til underetasjen.

Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med sørvendt terrasse som gir gode solforhold og utsikt mot nærområdet. Her kan en nyte fine midtsommerdager med sol fra ca. kl. 10 - 19.30. Sameiet har felles bodareal, og denne leiligheten disponerer en

praktisk bod i samme etasje.

Leiligheten har gjennomgående gode materialvalg og fremstår som godt vedlikeholdt. Gulvene er belagt med laminat, og både bad og vindfang har praktiske flislagte overflater. Veggene er kledd med malt trepanel og malt betong, og himlingene er i malt betong.

I leiligheten er det et lite vindfang med plass til yttertøy og sko. I tilknytning til vindfanget er det laget en praktisk bod/garderobe.

Videre er det romslig gang inn til lun og koselig stue med åpen kjøkkenløsning, store vinduer og utgang til terrasse. I stua er det fin plass til sofagruppe, og en peisovn med innsyn vil gi god varme til leiligheten.

Kjøkkenet har pen innredning, skreddersydd for best mulig utnyttelse av plassen. Innredningen har malte, profilerte fronter og benkeplate i laminert trefylling. Vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og avrenningsplate, samt ett-greps blandebatteri. Frittstående komfyr med keramisk topp, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator følger med. Det er montert vannstoppeventil og lekkasjeføler tilknyttet varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i hjørneskap.

Leiligheten har et lyst og delikat bad med flislagte vegger og matte, sklisikre fliser på gulv. Moderne baderomsinnredning med heldekkende servantplate og store, praktiske skuffer, samt frittstående høyskap med speildør. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, noe som er både pent og plassbesparende. Vegghengt toalett med innebygd sistene. På badet er det belysning fra LED-downlights. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderoreskap.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker en praktisk og lettstelt leilighet med moderne kvaliteter, i et hyggelig og velorganisert sameie.
Velkommen til en hyggelig visning!

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

Leilighet:

Utvendig:

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder og bemerket utvendig vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Må hensyntas alder og anbefales vedlikehold.

Dører,TG2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører er fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikehold ettersees.

Tiltak:

- Lokale tiltak må påregnes.

Innvendig:

Overflater,TG2

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang og bad. Vegger er kledd med malt trepanel og malt betong. Himlinger er kledd med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er glippe/forskyvning i skjøter registrert i stue/sue. Bemerket bom (hullrom) på enkelte fliser i vindfang, samt skade på en flis der det mangler en bit som er kun påført elastisk masse.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med særlig høye forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Elementpipe i lettklinker, innvendig rør av stål synlig fra sotluke. Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss/sprekk på pipe ved røykrør. Jmf tilsynsrapport fra feier foreligger det avvik da det er utettheter mellom innerrør og ytterelement, der stålforing står løst. Anbefaler

nærmere undersøkelse og tiltak.

Tiltak:

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Rom Under Terreng, TG2

Leiligheten er beliggende i rom under terreng, det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Våtrom

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak:

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler dolokk og bør skiftes med toalettring i sin helhet.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken

Underetasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ved funksjonstest var det begrenset effekt på ventilator/avtrekk, anbefaler tiltak.
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Branntekniske forhold,TG3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Eldre enn ti år.

2. Er det skader på røykvarslere? Nei

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

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges umøblert.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Felles parkeringsareal med en anvist parkeringsplass oppmerket med seksjonsnummer. Forretningsfører opplyser om mulighet for el-bil lading.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

5533402

Diverse

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

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser følgende:

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Sist tilsyn: 12.12.2023 - avvik på fyringsanlegget.

- Utettheter mellom innerelement og ytterelement i bunnen av skorsteinen. Vi anbefaler å tette dette da det medfører at skorsteinen trekker falsk luft. Stålforing står løst på bunnen av skorsteinen.

- Slokkeutstyret mangler vedlikehold.

Se vedlagte tilsynsrapport i salgsoppgaven.

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Griug opplyser:
Anlegget er sist godkjent: 22.05.2017
Forbruk 2024: 8919 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 1.052,- Forbruk pr. m3 kr. 84,-
Avløp: Årlig abonnement kr. 740,- Forbruk pr. m3 kr. 70,-
Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25
Feiegebyr pr år: kr. 286,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 286,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.456,-

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

Formuesverdi primær

Kr 412 737

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 650 946

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader, påløper kostnader til strømforbruk egen seksjon, innboforsikring for egen seksjon, fyring/brensel, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

58/590

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og som ikke gjelder den enkelte bruksenheter, så som strøm til fellesarealer, brøyting, strøing, vedlikeholdskostnader fellesarealer/grøntarealer, forretningsførsel, forsikringer, forbruksmateriell/kontorkostnader, administrasjonskostnader, betjening lån/renter og avdrag med mer.

Kostnader som den enkelte seksjon betaler selv er kommunale avgifter (vann, kloakk, renovasjon), strømforbruk egen seksjon, innboforsikring egen seksjon mm.

Ingen planlagte endringer i fellesutgifter.

Jfr. sameievedtektene, skal felleskostnader fordeles likt mellom de 9 seksjonseierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 950

Andel Fellesgjeld

Kr 5 449

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.05.2025

Andel fellesformue

Kr 10 608

Andel fellesformue dato

23.05.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Garlivegen 4 Fagernes

Organisasjonsnummer

918324100

Om sameiet

Styreleder er Jan Steinar Kveno. Tlf. 913214, E-post kveno@online.no

Det medfølger parkeringsplass til boenheten oppmerket med seksjonsnummer.

Mulighet med el-bil lading.

Fremleie av boenheten er tillatt. Ved bortleie skal styret eller forretningsfører informeres om leierens navn, leietid og tlf.nr. (og evt. mailadresse).

Sameiets formue er kr. 95.473,-.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets långiver er Steifo AS.

Saldo på lån er pr. 23.05.2025 kr. 26.189

Seksjonens andel fellesgjeld kr. 5.449,-

Mnd. nedbetaling.

Annuitetslån

Det gjenstår 6 mnd av nedbetalingstiden, siste termin er 22.11.25

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Se vedlegg i salgsoppgave.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler for sameiet.

Se vedlegg i salgsoppgave.

Dyrehold

Ihht. vedlagte "Husordensregler" kan husdyrhold tillates etter søknad med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Steinar Fossbråten

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 153, seksjonsnummer 3 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:

3451/25/153/3:

07.09.1990 - Dokumentnr: 3675 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/631

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

15.12.2016 - Dokumentnr: 1166356 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 10

Formål: Næring

Sameiebrøk: 69/631

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/631

Snr 10 utgår og blir fellesareal.

15.12.2016 - Dokumentnr: 1166356 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/590

Snr 1 og snr 2 mottar areal fra fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg fra 1990 (datert 31.10.1990), mens den eldre delen av leilighetsbygget ble oppført før det var vanlig med ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Kopi følger vedlagt. 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:

Leilighet:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Terrassen ble opparbeidet i 2021 og er korrekt omtalt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at terrassen er plassert på eiendommens ideelle andel av tomten, og ikke på et eksklusivt uteareal.

Vei, vann og avløp

Adkomst på overside med avkjørsel fra Galivegen, innkjørsel med parkering på overside av bygningen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Målnummer: 15018450. Avlest: 20.12.2024. Stand: 466. Forbruk 2024: 38 m3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 101 m

Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig

Delareal: 1 101 m

KPHensynsonenavn: 910_036

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid:

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

Ikrafttredelse: 30.06.1988

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

Delarealer:

Delareal: 16 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 1 066 m

Formål: Boliger

Delareal: 19 m

Formål: Forretning

Kommentar fra kommunen:

På eiendom gbnr. 25/153 er det motstrid mellom reguleringsplan og nyere kommuneplan. Dette skrivet: §§ 1-5 og 11-8 – Forholdet mellom motstridsbestemmelsen i § 1-5 andre ledd og hensynssone f - regjeringen.no avklarer at nyere kommuneplan skal legges til grunn selv om hensynssone 910 er brukt. I dette tilfellet var det en bevisst politikk å sette av arealet til tjenesteyting i kommuneplanen. Også i utkast til ny kommunedelplan er formålet tjenesteyting. Det betyr at tiltak i medhold av reguleringsplanen fra 1988 ikke kan påregnes godkjent.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Særlig høy forekomst av Radon
- Høyt støynivå i nærheten
- Støyintervall 50
- Tettsted

Se vedlegg i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

5 449 (Andel av fellesgjeld)

1 895 449 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

47 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

48 720 (Omkostninger totalt)
59 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
62 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 944 169 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 955 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 957 869 (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 48 720

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 12.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.872,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 1.990,-, samt provisjon 2,80 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Ansvarlig megler

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

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato
11.06.2025











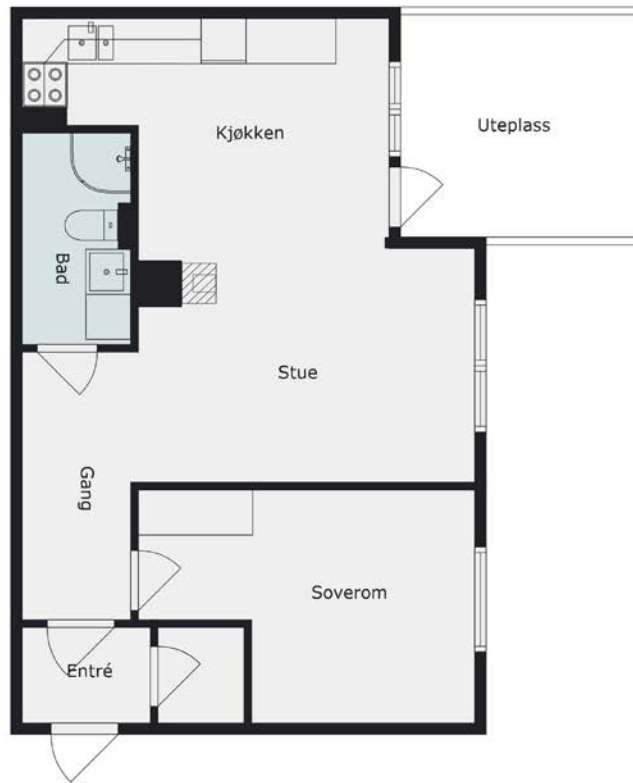




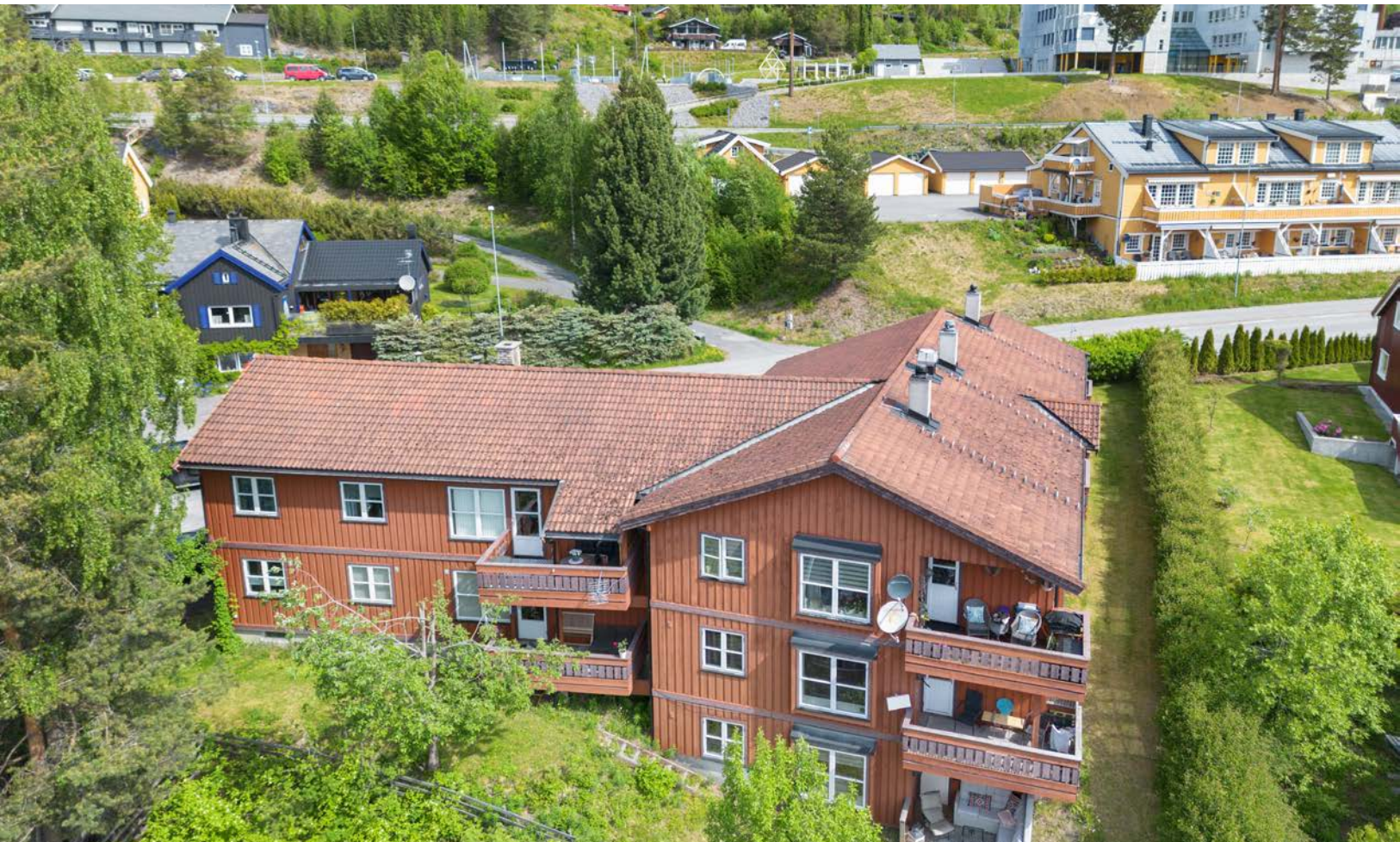








aktiv









Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Garlivegen 4 B, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 25, bnr. 153, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1638

Referansenummer: FM2422

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025140



 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 tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Eiendommen er beliggende i Fagernes nær Fagernes sentrum i Nord Aurdal kommune. Gangavstand til sentrum med alle fasiliteter bestående av bla. butikker, kafe, kjøpesenter, off. komm., restauranter mm. Gangavstand til skoler og barnehage, familievennlig område med gode fritidstilbud i kommunen.

Leiligheten er beliggende i Sameiet Garlivegen 4, et leilighetsbygg med ialt 9 eierseksjoner. Denne leiligheten er en 2-romsleilighet beliggende underetasjen hjørne av bygningen med terrasse ut mot sørlig retning, adkomst fra fellesinngang/areal med trappeløp ned til etasjen.

I tillegg har leiligheten en bod på 6 kvm tilhørende seksjonen plassert i samme etasje i felles bodrom.

Leiligheten har en normal god boligstandard på overflater og utstyr.

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

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

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

- Takteking: Ikke undersøkt og tekking med takstein.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger av betong og bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong mot grunn.

Etasjeskille av betong.

Yttervegger i betong i underetasje, ellers i bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Salttakkonstruksjon av tre, tekking med takstein og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1989. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Terrasseplating på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang og bad. Vegger er kledd med malt trepanel og malt betong. Himlinger er kledd med malt betong.

Leiligheten er beliggende i rom under terreng, det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret, men anbefales da boenheten er i underetasje. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker, innvendig rør av stål synlig fra sotluke. Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under oven.

Innvendig har leiligheten malte heltredører, en med glassfelt til vindfang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater og led downlights belysning.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, baderomsgulv er tilnærmet flatt og lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

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

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

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

Det er felles mekanisk avtrekk, med tilknytning til ventilator og tiluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Integrerte hvitevarer med ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Montert vannstoppeføler under bereder.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannmåler og vannstoppeventil plassert i kjøkkenskap.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørne kjøkkenskap, etablert lekkasjeføler tilknyttet stoppeventil.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Beskrivelse av eiendommen

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

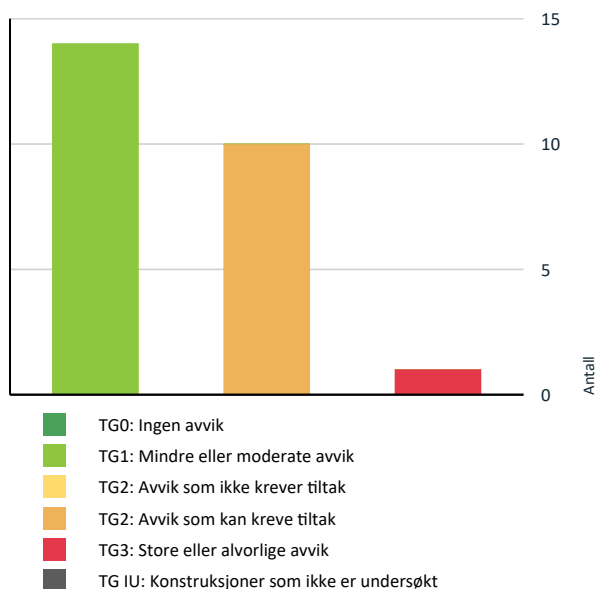
[Gå til side](#)

Leilighet

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

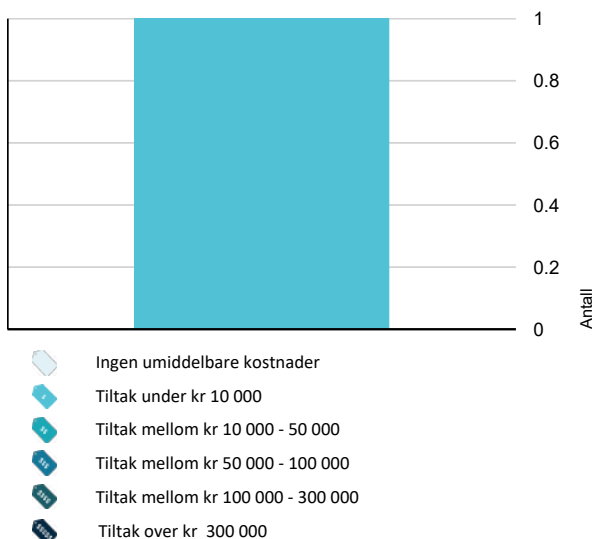
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 takserere eierseksjonnr. 3 på eiendommen 25/153 i Nord Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Igangsettelsestillatelse er gitt i 1989,
oppløst ferdig i 1990

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Leiligheten er oppgradert i 2016
2021	Modernisering	Opplyst av rekvisit at terrasse ble etablert i 2021 og skiftet varmtvannsberder.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og bemerket utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas alder og anbefales vedlikehold.



Vedlikeholdsbehov

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår, må hensyntas alder og vedlikehold ettersees.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang og bad.
Vegger er kledd med malt trepanel og malt betong.
Himlinger er kledd med malt betong.

Vurdering av avvik:

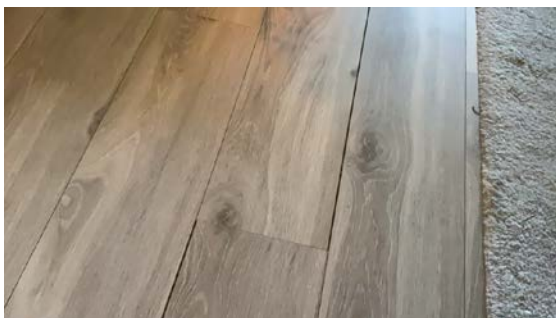
- Det er påvist andre avvik:

Det er glippe/forskyvning i skjøter registrert i stue/sue.
Bemerket bom (hullrom) på enkelte fliser i vindfang, samt skade på en flis der det mangler en bit som er kun påført elastisk masse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Glippe/forskyning i skjøt på gulv



Bom i enkelte fliser og mangler deler av en flis der tiltak med utskifting av fliser i sin helhet må påregnes

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av betongdekke på grunn. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 12 mm i hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med særlig høye forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, innvendig rør av stål synlig fra sotluke. Peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

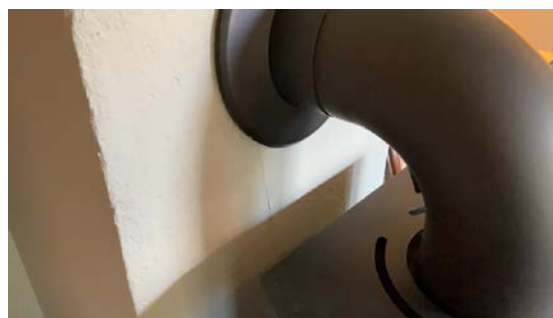
- Det er avvik:

Riss/sprekke på pipe ved røykrør. Jmf tilsynsrapport fra feier foreligger det avvik da det er utettheter mellom innerrør og ytterelement, der stålforing står løst. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Bemerket riss på pipe ved røykrør, anbefaler kontroll

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten er beliggende i rom under terreng, det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/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.



Ved overflatesøk med fuktmåler på murkonstruksjoner mot terreng var det ikke utslag av fukt fra gang ved bad, men bør holdes under tilsyn

Tilstandsrapport



På gulv mot grunn fra gang ved bad var det ikke utslag



På vegg/murkonstruksjon mot terreng i stue/kjøkken mot østlig retning fuktutslag, noe som gir grunn for at konstruksjonen må holdes under tilsyn, ved utvikling av fukt må tiltak vurderes og alder/tilstand på drenering er avgjørende



Synlig avflassing av veggmalning på hjørnekonstruksjon, fukt er nærliggende årsak og må holdes under tilsyn

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte heltredører, en med glassfelt til vindfang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater og led downlights belysning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, baderomsgulv er tilnærmet flatt og lokalt fall i dusj. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Bemerket ikke synlig overgang terskel og må hensyntas ved lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Fra sluk ble det registrert at sluk ikke er skiftet ved oppgradering av bad, ikke synlig tettesjikt overgang sluk/klemring og må hensyntas. Sluk bør ettersees/holdes under tilsyn

Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig overgang rørgjennomføring der tettesjikt ikke er synlig og mangler rørmansjetter. Sluk og vann og avløpsrør er fra byggeår

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dolokk og bør skiftes med toalettring i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk, med tilknytning til ventilator og tilluftspalte i dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



Hulltaking foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Montert vannstoppeføler under bereder.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved funksjonstest var det begrenset effekt på ventilator/avtrekk, anbefaler tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannmåler og vannstoppeventil plassert i kjøkkenskap.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørne kjøkkenskap, etablert lekkasjeføler tilknyttet stoppeventil.

! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Foreligger dokumentasjon for utført arbeid på kurs 5 og 6, samt dokumentasjon på boligmappe fra 2017. (ikke tilgang eller undersøkt) Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

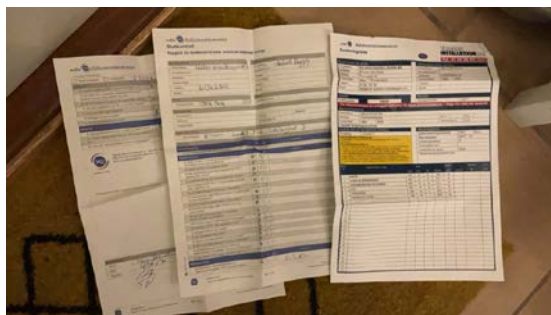
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

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



Sikringsskap



Foreligger dokumentasjon for skifte og arbeid med kurs 5 og 6

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

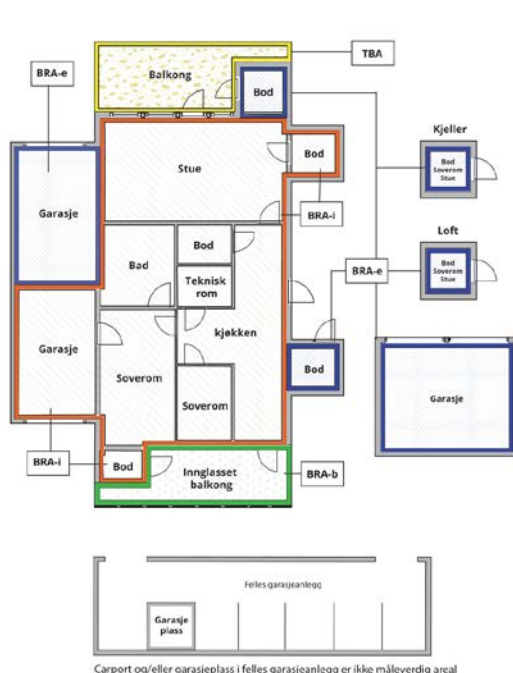
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	53	6		59	8
SUM	53	6			8
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Bod i felles bodrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Terrasse med TBA-åpent areal er medtatt i arealoppsett, det er opplyst om at terrasse er oppført senere i 2021, det er ikke kjent undersøkt om dette arealet er tilhørende seksjonen eller sameiet, må hensyntas og ikke kjent jmf tegning men inntegnet med terrasse utenfor seksjonen fra byggetegning datert 1987. Seksjonsbegjæring er ikke fremlagt og bør undersøkes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Kai Egil Bachér	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	153		3	1100.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger, gjelder hele 25/153.	Eiet

Adresse

Garlivegen 4 B

Hjemmelshaver

Bachér Haakon

Boligselskap

Sameiet Garlivegen 4

Felles formue

Kr. 10 608 31.12.2024

Eierandel

58 / 590

Felles gjeld:

Kr. 5 449 31.12.2024

Forretningsfører

Steifo As

Organisasjonsnr

918324100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Fagernes nær Fagernes sentrum i Nord Aurdal kommune. Gangavstand til sentrum med alle fasiliteter bestående av bla. butikker, kafe, kjøpesenter, off. komm., restauranter mm. Gangavstand til skoler og barnehage, familievennlig område med gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Adkomst på overside med avkjørsel fra Galivegen, innkjørsel med parkering på overside av bygningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Fagernes sentrum, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Jmf Statens vegvesen sitt støysonekart ligger eiendommen under gulfv støysone.

Om tomten

Felles tomt med grøntarealer og gruset adkomst dels asfalt foran inngang/adkomst, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauvtrær ca 370 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 425 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	553402			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	21.05.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Rerkvirent		Opplysninger er gitt av rekvisient som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM2422>

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 EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250073	

Selger 1 navn
Kai Egil Bachér

Gateadresse	
Garlivegen 4B	

Poststed	Postnr
FAGERNES	2900

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se uttrekk fra kjøpekontrakt 2019. Forholdet er utbedret. 12. DIVERSE Kjøper er også kjent med, som opplyst i salgsoppgave: Nord-Aurdal kommune opplyser pr.nov. 2018 at fyringsanlegget på eiendommen (leilighetsbygget) fortiden er under behandling fra feiervesenet sin side. Jfr. eier gjelder dette avtrekk i fyringsanlegget, og det berører 7 av leilighetene. Sameiet har en pågående sak med tidligere eier vedr. utbedring og bekostning av dette. Inntil forholdene er ordnet er det ikke mulig med vedfyring i leiligheten. Nåværende eier dekker sin del av sameiets omkostninger, dersom utbedringene ikke blir dekket av tidligere eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1201250073

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Egil Bachér	ec96f656cfa97df655cffa4 7031946d66cd6a33c	20.05.2025 18:37:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250073

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

aktiv.

Adne Døvre
Garlivegen 47
2900 Fagernes

STEIFO. AS
Bogno. 9
2609 Lillehammer

Vår referanse:
1201250073

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
21.05.2025

Megleropplysninger på Garlivegen 4B - gnr. 25, bnr. 153, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kai Egil Bachér	Dalsvegen 5, 2890 Etnedal	25.04.1963
Marit Bachér	Dalsvegen 5, 2890 Etnedal	22.05.1964

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

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post
	Jan Steiner Kvemo	913 2145	Kvemo@online.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 25	Bnr. 153	Snr. 3
	Kommune Nord-Aurdal		
Sameiets org.nr:	918324100		
Tomten er		☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:	-		
Festekontrakten utløper:		-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei	
Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisnr. Eike - 553402	
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.			

Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

Tlf: 61 36 66 33
valdres@aktiv.no
www.aktiv.no

Org.nr: 979 870 167

Side: 1/3

aktiv.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: —	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Bare envist plass			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ?
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler § 8	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Se vedtekter	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 Steffen AS		26.189	mindt.		Siste termin 22.11.25
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 6 mndr	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 5.449			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 95.473	Seksjonens andel formue? Kr 10.608
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 1950	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: 1. pr. mnd. Se vedl. Brødsjett			
Avregnes fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		☐ Ja ☒ Nei
Dato					
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		—		Seksjonens renteutgifter kr:	
		—			

aktiv.

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.500	Kontonummer for betaling: 6182.05.44861
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4.250	Kontonummer for betaling: 6182.05.44861
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For ~~Adne Døvre~~ STEIFO 17/1

Lillehammer 23.05.25

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Tove Berg
Medhjelper
tove.berg@aktiv.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET GARLIVEGEN 4, FAGERNES

Vedtatt på stiftelsesmøte den 09.12.2016
Endret på årsmøte 08.02.19

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Garlivegen 4 Fagernes og består av til sammen 9 boligseksjoner

Eiendommen Gnr. 25 Bnr. 153 Nord-Aurdal ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.1.2017 nr 65.

2. Forholdet mellom seksjonseierne

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

Til hver enkelt seksjon er det etablert garasjeplasser merket med seksjonsnummer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne.

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

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom de 9 seksjonseierne

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

3. Årsmøte

Sameiets øverste organ er Årsmøtet. Hver seksjon har 1 stemme. Seksjonseierne kan møte ved fullmektig.

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

Innkalling til ordinært årsmøte og evt. andre møter skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.

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

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

Saker som må vedtas med minst 2/3 flertall er:
Vedtektsendringer, omdisponering av fellesareal, samt bygningsendringer utover nødvendig oppussing/vedlikehold.

Andre saker vedtas med alminnelig flertall.

Sameiet er bare beslutningsdyktig når minst 2/3 av sameierne er representert ved sameiermøtet.

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

4. Styret

Inntil det er foretatt salg av seksjonerte enheter vil styret bestå av kun et medlem. Etter at det er foretatt salg av enheter vil man ved første ordinære årsmøte utvide styret til å bestå av 3 medlemmer, hvorav 1 leder og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder forplikter sameiet ved sin underskrift.

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

Styret kan gi prokura.

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

5. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og som ikke gjelder den enkelte bruksenheter, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Forfall for innbetaling av felleskostnader settes til den 1. hver måned. Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom de 9 seksjonseierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelt bruksenhet eller etter forbruk.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte i forhold til sameierbrøk.

6. Lovbestemt panterett

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

7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, etc skal skje etter en samlet plan vedtatt på sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører, og fastsette forretningsførers honorar og instruks.

9. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet avgjør om det skal velges revisor, og velger revisor ved behov.

10. Ordensregler

Ordensregler fastsettes av sameiermøtet, og krever alminnelig flertall ved endring.

11 Mislighold

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

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

oooOooo

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Garlivegen 4, Fagernes

Vedtatt på årsmøte

§ 1. Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§ 2. Sikkerhet - låsing

Døra til felles bodene skal være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Tilkomstvegen må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

§ 3. Vedlikehold - skader - meldeplikt

Seksjonseier plikter på egen kostnad å besørge forsvarlig vedlikehold av boligen og ytre rom som hører eksklusivt til leiligheten. Alle innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

§ 4. Bruk av leiligheta

Leiligheta skal til enhver tid holdes tilstrekkelig oppvarma, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaða.

I toaletter skal det ikke skylles ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

§ 5. Veggdyrkontroll

Alle beboere må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheta. Hvis det påvises veggdyr i ei leilighet, må seksjonseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom seksjonseieren ikke foretar seg det nødvendige, har sameiet anledning til å få satt i verk desinfeksjonen for seksjonseierens regning.

§ 6. Fellesarealer – tilkomstarealer - fellesanlegg

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Alle beboere plikter å hindre at det oppstår skader på bygg og fellesarealer.

§ 7. Parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Alle beboere har parkeringsplass på gårdsplassen.

§ 8. Dyrehold

Husdyrhold kan tillates etter søknad med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Gjentatte overtredelser av dette vil medføre at tillatelsen til å holde husdyr blir inndratt.

§ 9. Ro - orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheta og i felles/tilkomstarealer eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.

På søndager og helligdager, og mellom kl 23 og 07 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Banking av tepper, tøy m.v. må kun skje på utearealer der det ikke er til sjenanse for andre. Tøy og tepper kan luftes fra vinduer eller terrasser/verandaer. Det bør ikke henge tøy eller tepper til lufting/tørring på søn- og helligdager.

§ 10. Kildesortering – avfall - hygiene

Restavfall, papir, og matavfall legges i tilhørende søppelkasser plassert i avfallshuset.

Annet avfall som ikke kan legges i søppelkassene skal ikke legges på fellesområder.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til fugler eller andre dyr.

§ 11. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer, etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av antenner, markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

§ 12. Plikter - mislighold

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

SAMEIET GARLIVEGEN 4, FAGERNES

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

Dato 20, februar 2025 kl 17.00 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Garlivegen 4, Fagernes. Møtet ble avholdt i lokalteter hos Kinarestauranten og i henhold til innkallelse datert 03.02.2025

Representert var 3 av totalt 9 seksjoner, i henhold til særskilt opptatt navnefortegnelse.

I tillegg møtte Steinar Fossbråten som forretningsfører.

1. Konstituering

Det fremkom ingen innvendinger til innkallelsen eller forslaget til dagsorden, og møtet ble erklært for lovlig satt.

Til møteleder ble valgt Steinar Fossbråten

Steinar Fossbråten ble valgt til å føre protokollen. Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt Ragni Engstrøm Nilsen

2. Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025

Årsregnskap 2024 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått.

Budsjett for 2025 ble gjennomgått på møtet

Vedtak:

Sameiermøtet godkjente årsregnskap for 2024.

Styrets budsjettforslag for 2025 ble tatt til etterretning

3. Valg av styremedlemmer

Ingen av styremedlemmene var på valg.

Vedtak:

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Håkon Bacher	Til 2026
Styremedlem	Ådne Døvre	Til 2026
Styremedlem	Jan Steinar Kveno	Til 2026

4. Inkomne saker

Ingen inkomne saker.

Ble drøftet framtidig behov for opprustning av veranda og tilleggsbelysning fellesområde.

Tas opp til gjennomgang senere.

Dato: 21.02.2025

Ragni Engstrøm Nilsen
Sign

Steinar Fossbråten
sign

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GARKIVEGEN 4 LEILIGHETER AS

Til alle seksjonseiere i sameiet Garlivegen 4, Fagernes ble det pr. 8 april 2025 send ut mail med innkalling til ekstraordinært årsmøte uten fysisk fremmøte.

Bakgrunnen var bortgangen til styreleder Håkon Bacher og at sameiet har fått anmodning fra Brønnøysundregistrene om at det må velges nytt styre i sameiet.

Øvrige styremedlemmer i sameiet Ådne Døvre og Jan Steinar Kveno har kommet sammen og innstiller på følgende nytt styre i sameiet:

Jan Steinar Kveno – styreleder

Randi Engstrøm Nilsen – styremedlem

Ådne Døvre – styremedlem

Alle seksjonseiere i sameiet har blitt forelagt innstillingen til nytt styre og ingen innvendinger er innkommet.

Vedtak:

Til nytt styre i sameiet Garlivegen 4, Fagernes er valgt:

Jan Steinar Kveno – styreleder

Randi Engstrøm Nilsen – styremedlem

Ådne Døvre – styremedlem

Alle velges i denne omgang til årsmøtet 2026.

Jan Steinar Kveno
Sign

Ådne Døvre
sign

Steinar Fossbråten
sign

Sameiet Garlivegen 4 Fagernes

Resultatregnskap 2024

Driftsinntekter	2024	2023
Innbetaling fellesutgifter	210 600	202 800
Sum driftsinntekter	210 600	202 800
Driftskostnader		
Strøm	11 487	10 472
Brøyting/strøing	21 687	19 813
Service vedlikehold reparasjoner	0	0
Honorar forretningsfører	33 293	32 012
Møteutgifter	5 250	0
Anskaffelser	0	2 500
Porto	460	0
Forsikringspremier	53 789	46 271
Andre driftsutgifter	0	0
Bankgebyrer	1 779	1 654
Sum driftskostnader	127 745	112 722
Driftsresultat	82 855	90 078
Ekstraord kostnad	0	0
Resultat før finansposter	82 855	90 078
Finanskostnader	-6 980	-11 242
Finansinntekter	85	18
Resultat av finansposter	75 960	78 854
Årsresultat	75 960	78 854

Sameiet Garlivegen 4 Fagernes

Balanse 2024

Eiendeler	2024	2023
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer	0	0
Banlinnskudd driftskonto	95 473	66 413
Sum omløpsmidler	95 473	66 413
Sum eiendeler	95 473	66 413
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
Annen egenkapital	-29 527	-108 381
Årets resultat	75 960	78 854
Sum egenkapital	46 433	-29 527
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetaling fellesutg	1 950	1 950
Lån fra Steifo AS	47 090	93 990
Sum kortsiktig gjeld	49 040	95 940
Sum gjeld og egenkapital	95 473	66 413

Fagernes, den

I styret for Sameiet Garlivegen 4 Fagernes

Haakon Bacher
Styrets leder

Jan Steinar Kveno
styremedlem

Ådne Døvre
styremedlem

SAMEIET GARLIVEGEN 4 FAGERNES - BUDSJETT 2025		
Felleskostnader fordeles likt på hver enkelt enhet (1/9 del på hver)		
	Budsjett 2025	Budsjettforutsetninger
Innbet av felleskostnader	210 600	1.950/mnd pr seksjon.
Strøm	12 000	
Brøyting, strøing etc	22 000	
Vedlikehold fellesarealer/grøntareale	10 000	
Forretningsførsel	35 000	
Forsikring	55 000	
Forbruksmateriell, kontorkostnader mm	2 000	
Andre driftsutgifter	5 000	
Betjening lån - renter og avdrag	49 390	
Budsjetterte kostnader	190 390	
Resultat	20 210	
Kostnader som den enkelte seksjon betaler selv		
Kommunale avgifter		
(vann/kloakk/renovasjon		
Strømforbruk egen seksjon		
Innbeforsikring egen seksjon		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 153, Seksjonsnr 3	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	111 Fagernes øst-Tveit
Veiadresse:	Garlivegen 4 B, gatenr 1007	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
(fra bruksenhet)	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100106 Tingnes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1711 Fagernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjonen Nr 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.09.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	58/590
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 100,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3451/25/153/0/1	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/2	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/3	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/4	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/5	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/6	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/7	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/8	0,0
			Mottaker	3451/25/153/0/9	0,0
Reseksjonering	Forretning:	15.11.2016	Etablert/Endret	0542/25/153/0/10	0,0
	Matrikkelført:	24.11.2016	Etablert/Endret	3451/25/153	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3451/25/153/0/9	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.08.1990	Avgiver	3451/25/153	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/25/153/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Garlivegen 4 B	U0101	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.10.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	523,0	Igangset.till.:	23.11.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	523,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	31.10.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	9
Bygningsnr:	7763328			Antall etasjer:	3

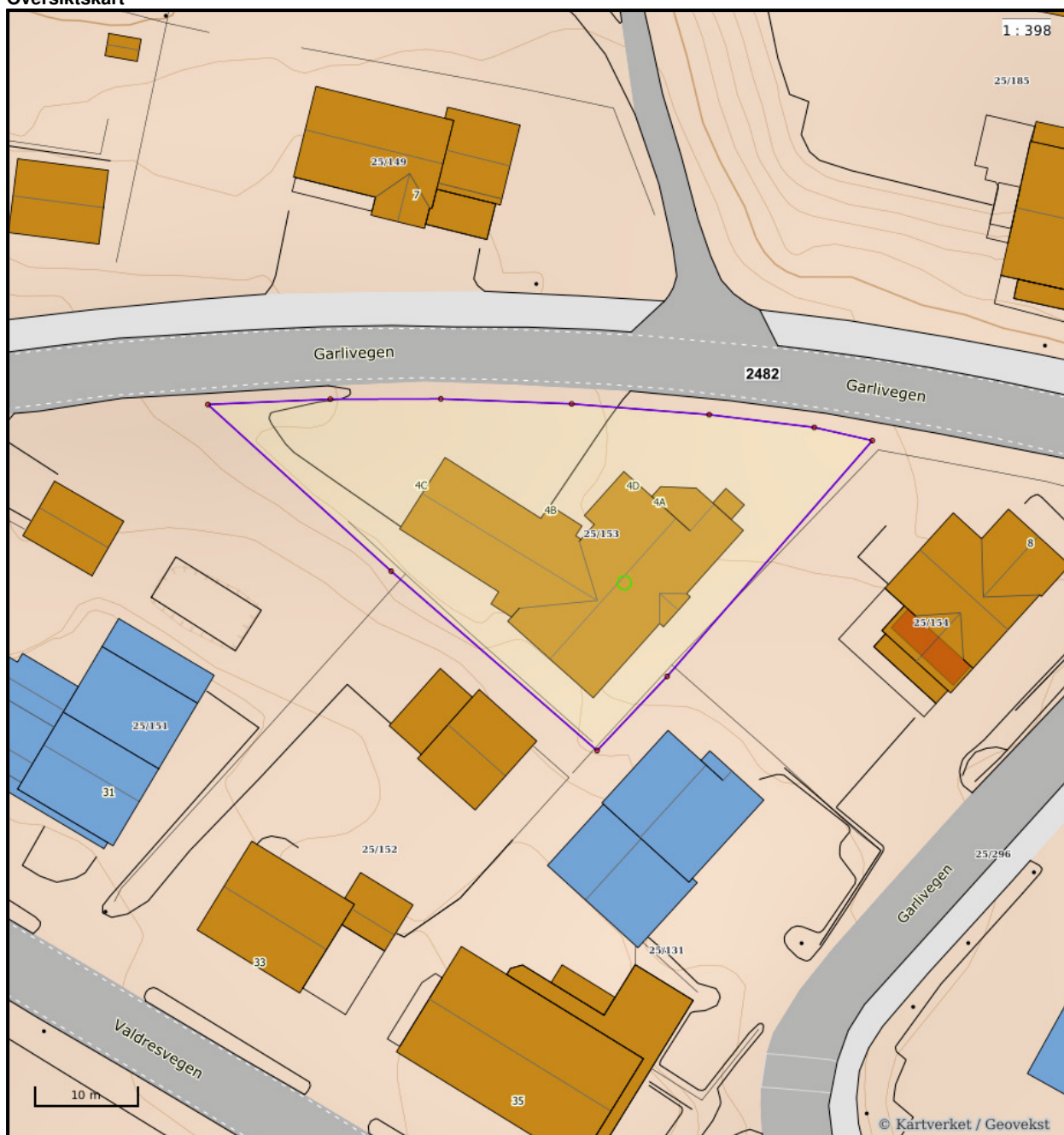
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		62,0		62,0				
H01	4		224,0		224,0				
H02	4		237,0		237,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

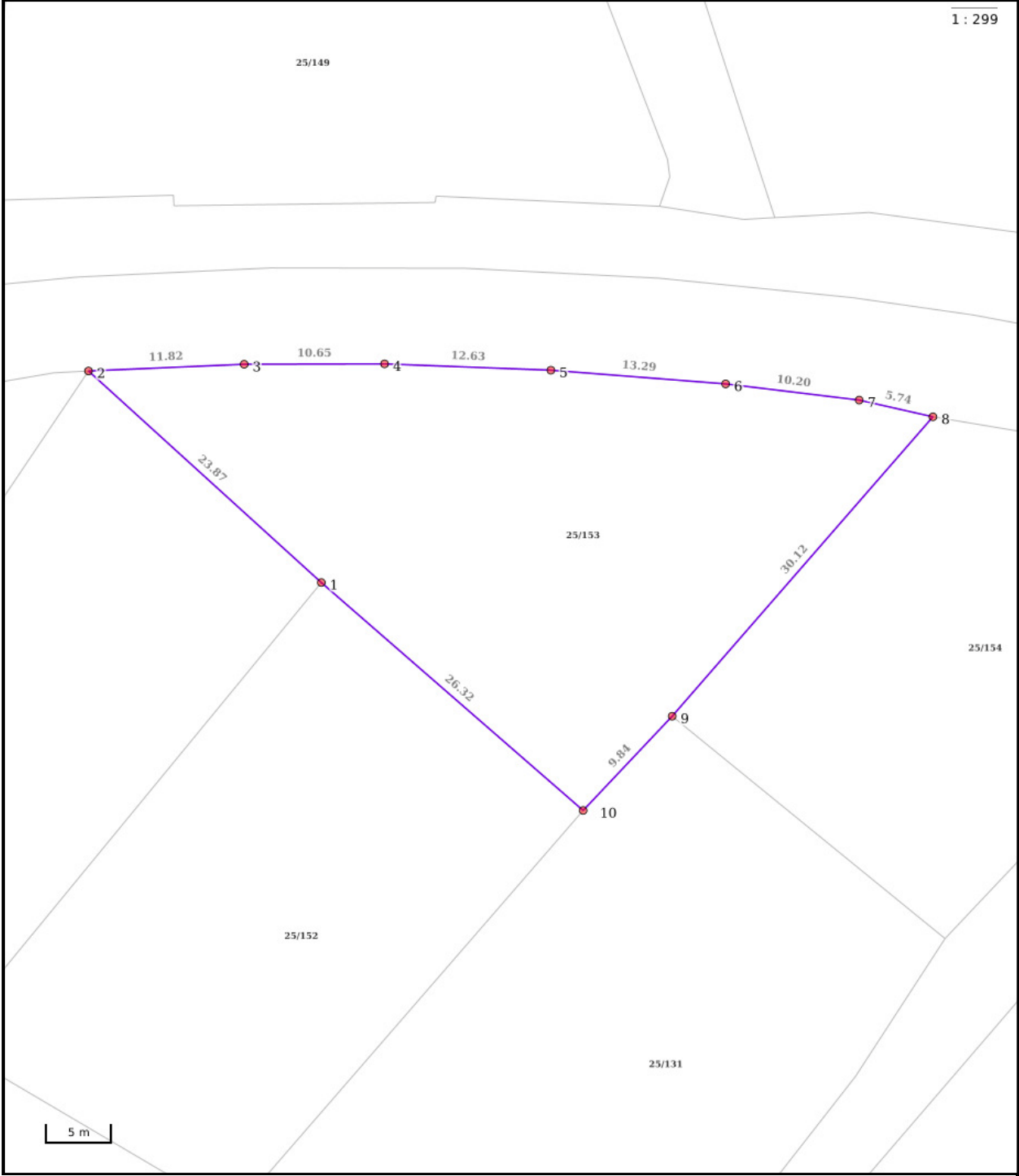
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 1 100,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 393,06	512 899,51	23,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 761 407,43	512 880,45	11,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 761 409,02	512 892,16	10,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 761 410,02	512 902,76	12,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 761 410,70	512 915,37	13,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 761 410,88	512 928,66	10,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 761 410,58	512 938,86	5,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 761 409,83	512 944,55	30,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 761 385,40	512 926,93	9,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 761 377,66	512 920,86	26,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

⁽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: 21.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Garlivegen 4B, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 101 m ² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig
	Delareal 1 101 m ² KPHensynsonenavn 910_036 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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 Kjørevei
	Delareal 1 066 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 19 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 tomtgrenser
- 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.

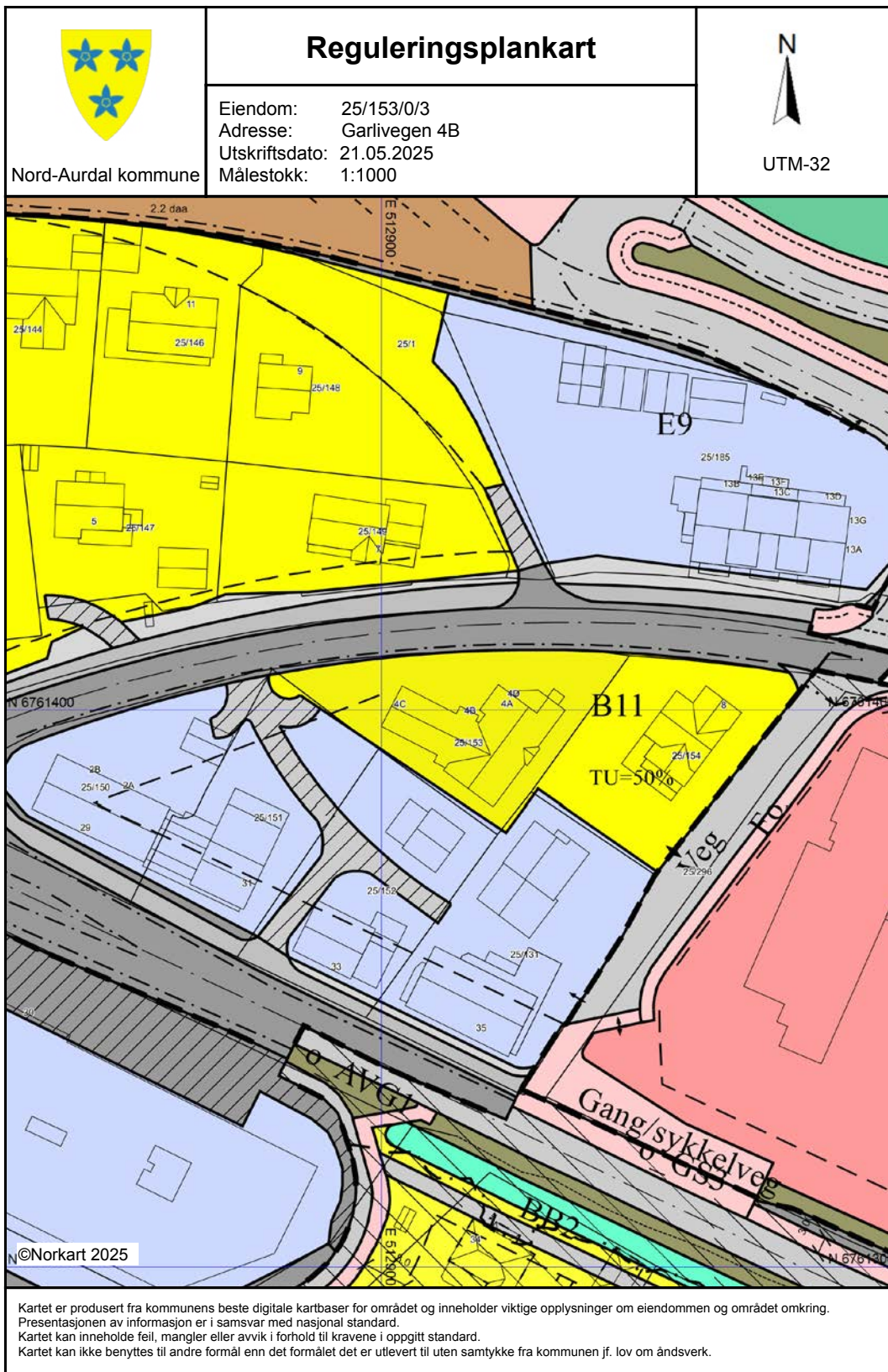
§37 Felles trafikkområde for gangtrafikk kan i tillegg nyttes til utendørs salgsvirksomhet for kvartalet.
Lettere konstruksjoner kan tillates satt opp i fellesområdet. Bygningsrådets godkjennelse må foreligge.

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

På eiendom gbnr. 25/153 er det motstrid mellom reguleringsplan og nyere kommuneplan. Dette skrivet: [§§ 1-5 og 11-8 – Forholdet mellom motstridsbestemmelsen i § 1-5 andre ledd og hensynssone f - regjeringen.no](#) avklarer at nyere kommuneplan skal legges til grunn selv om hensynssone 910 er brukt.

I dette tilfellet var det en bevisst politikk å sette av arealet til tjenesteyting i kommuneplanen. Også i utkast til ny kommunedelplan er formålet tjenesteyting.

Det betyr at tiltak i medhold av reguleringsplanen fra 1988 ikke kan påregnes godkjent.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Institusjon
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Blågrønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

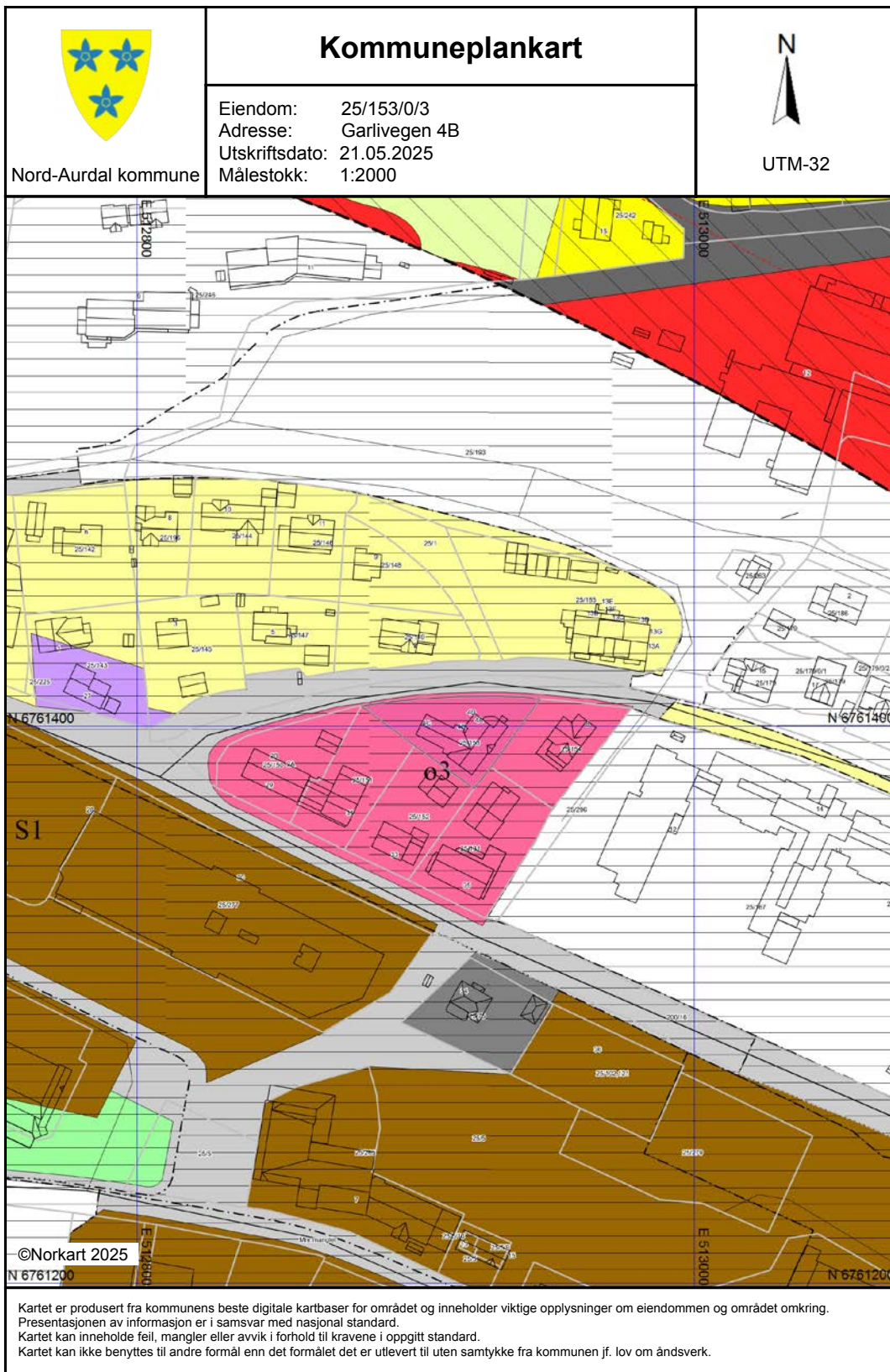
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	Boligområde - nåværende
	Offentlige bygninger - nåværende
	<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	LNF-område
	<i>Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor</i>
	Vegareal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	Parkering - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)</i>
	Park - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-1)</i>
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 § 11-2)</i>
	Sikringsonegrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 25/153		
Utskriftsdato	21.05.2025	Antall datasett	95

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

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

11 Berørte datasett

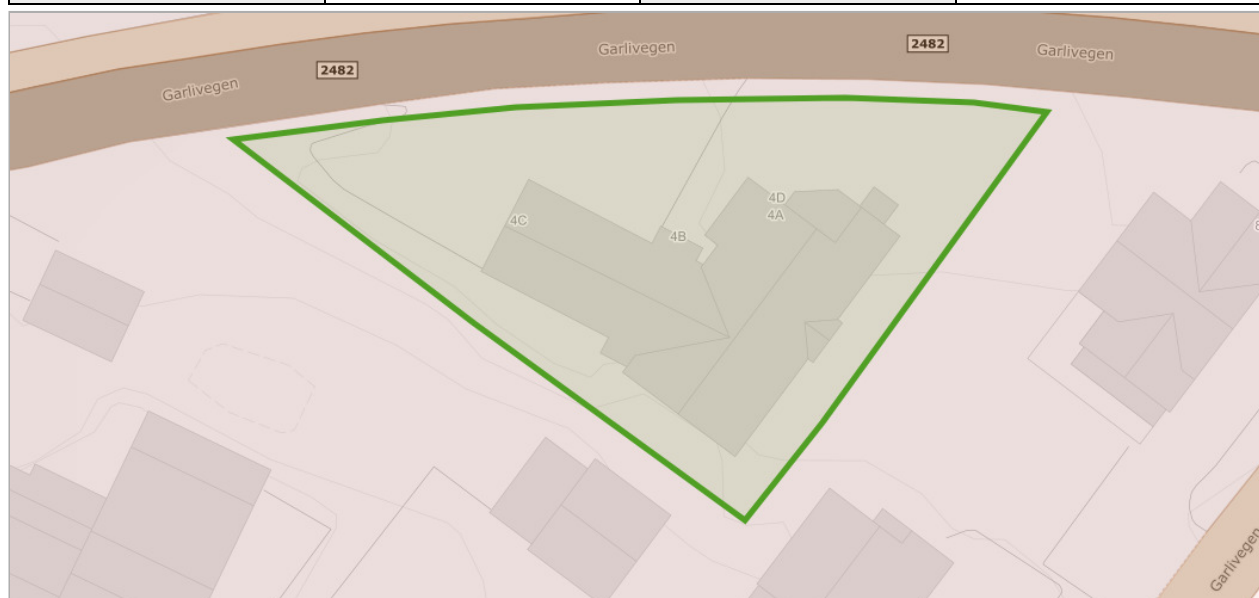
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Skredfasesoner
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- 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 Låsettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 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 Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Utvalgte naturtyper
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	20.05.2025
-------	----------	---------	------------



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

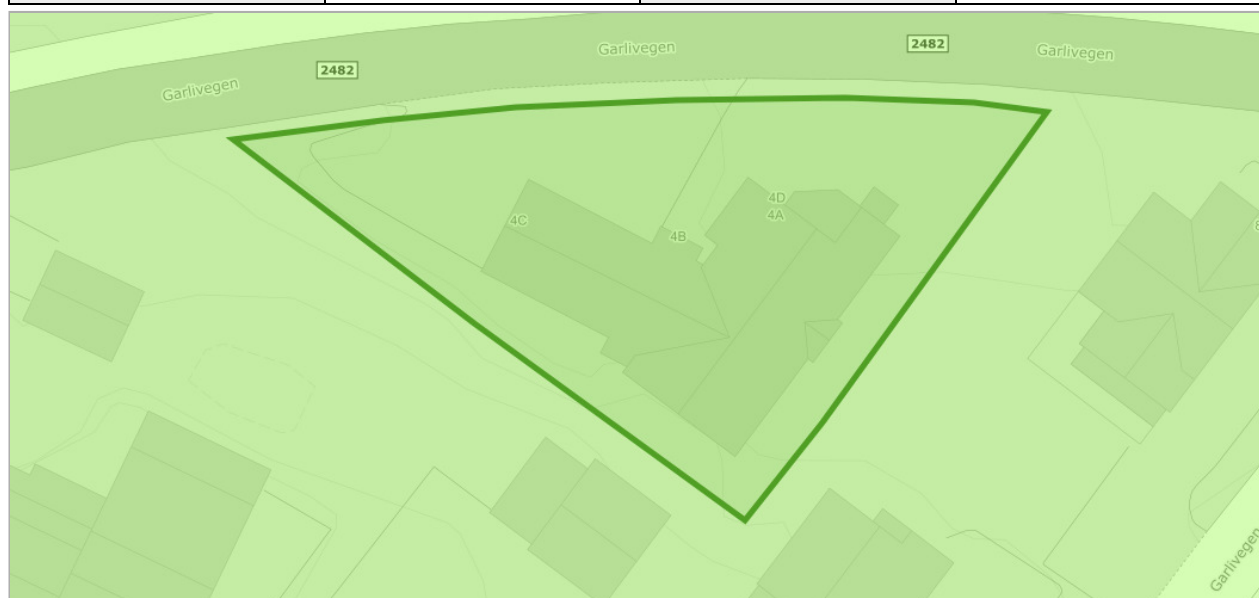
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

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

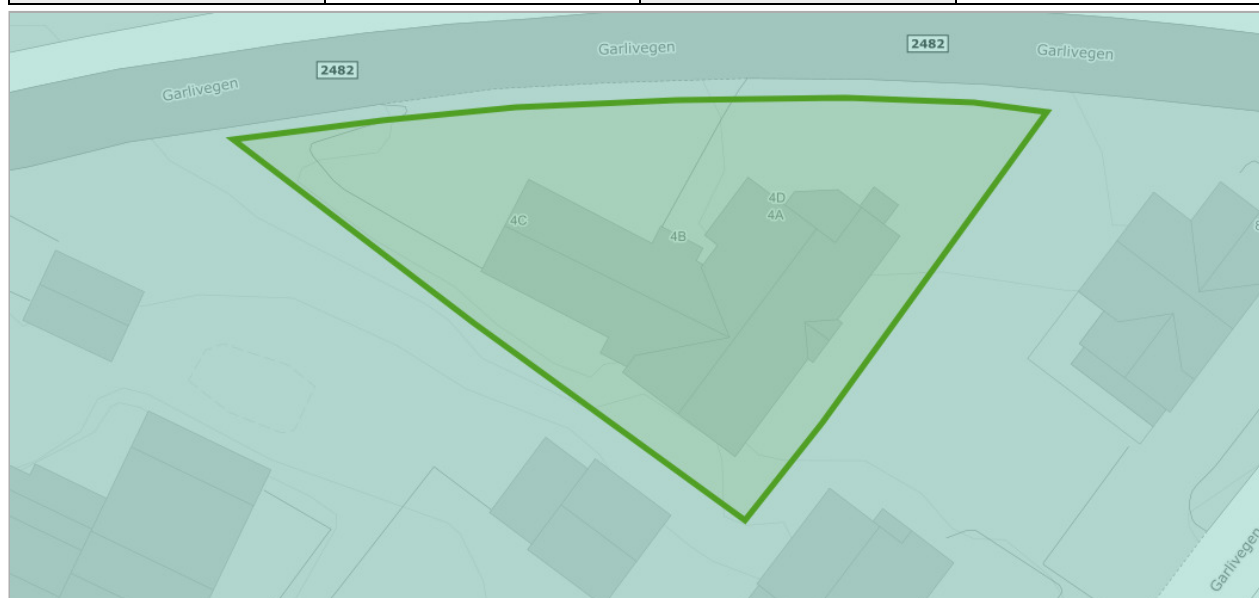
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.05.2025
-------	----------------	---------	------------



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

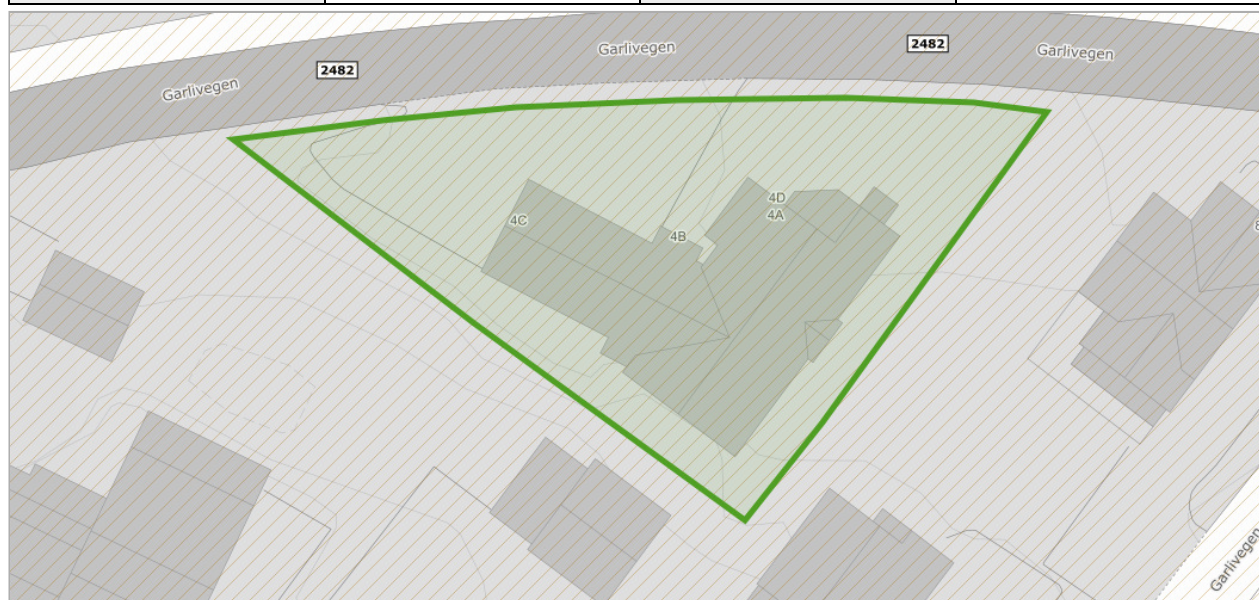
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

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	20.05.2025
-------	-------------------	---------	------------

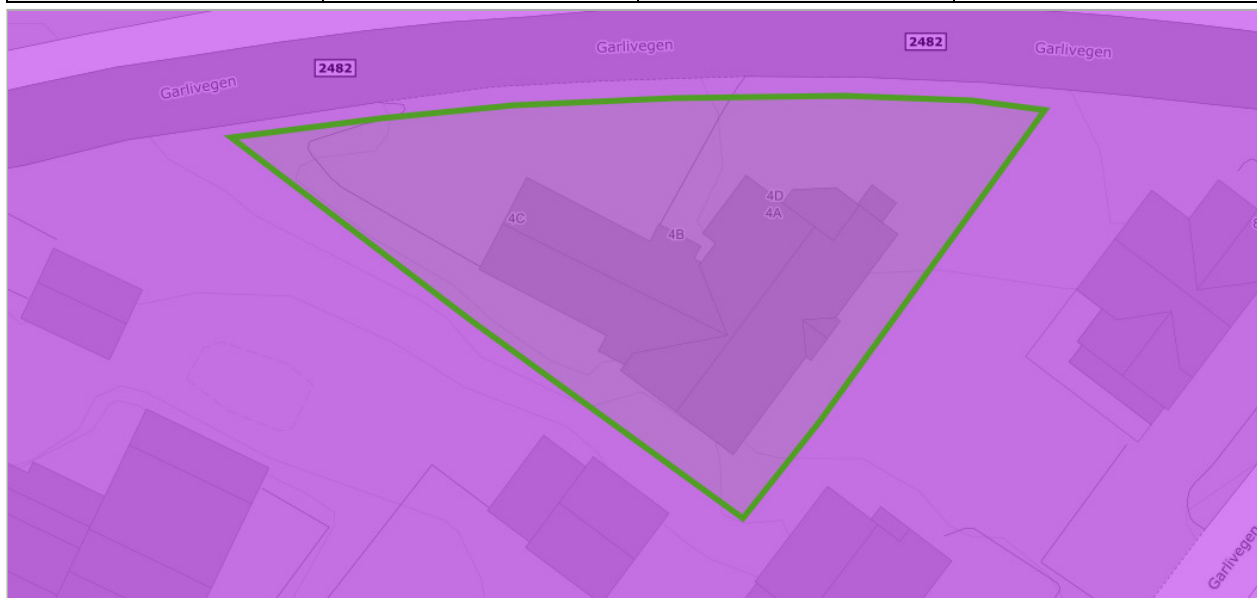


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019	2

Radon

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



Om datasettet

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

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

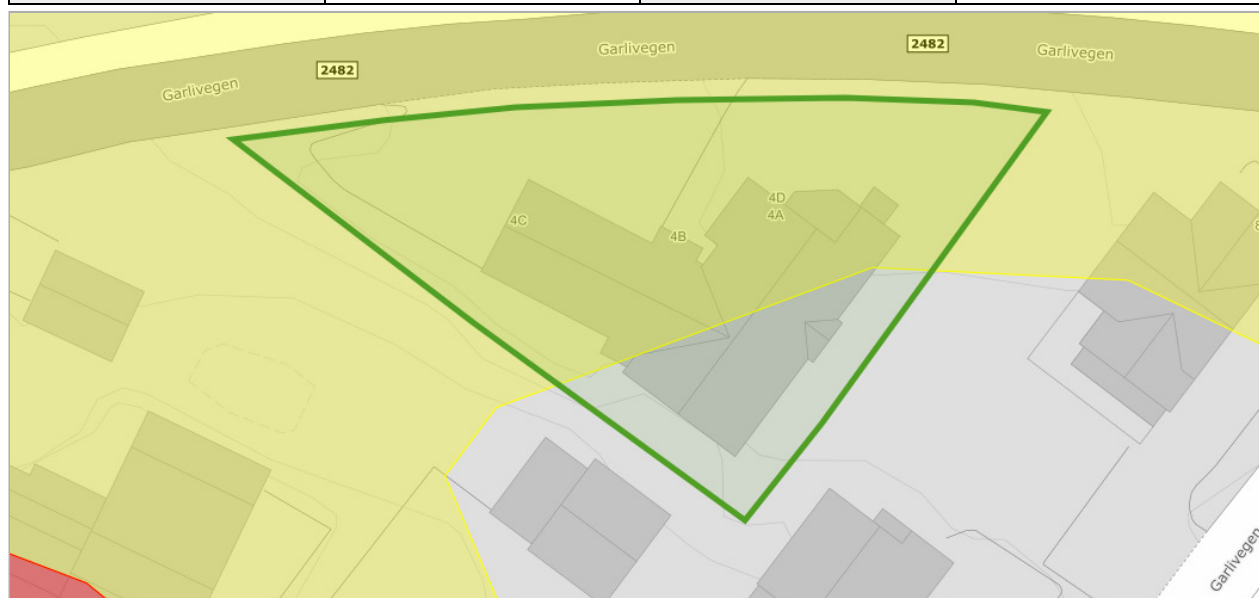
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	20.05.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

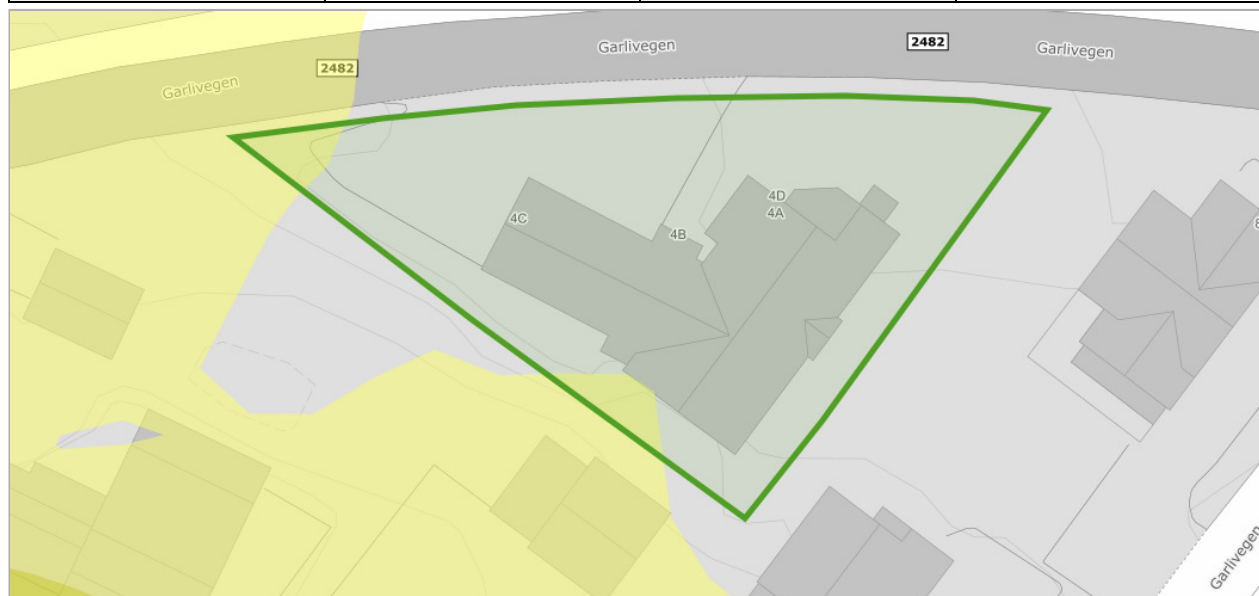
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	02.01.2025
-------	------------------	---------	------------



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

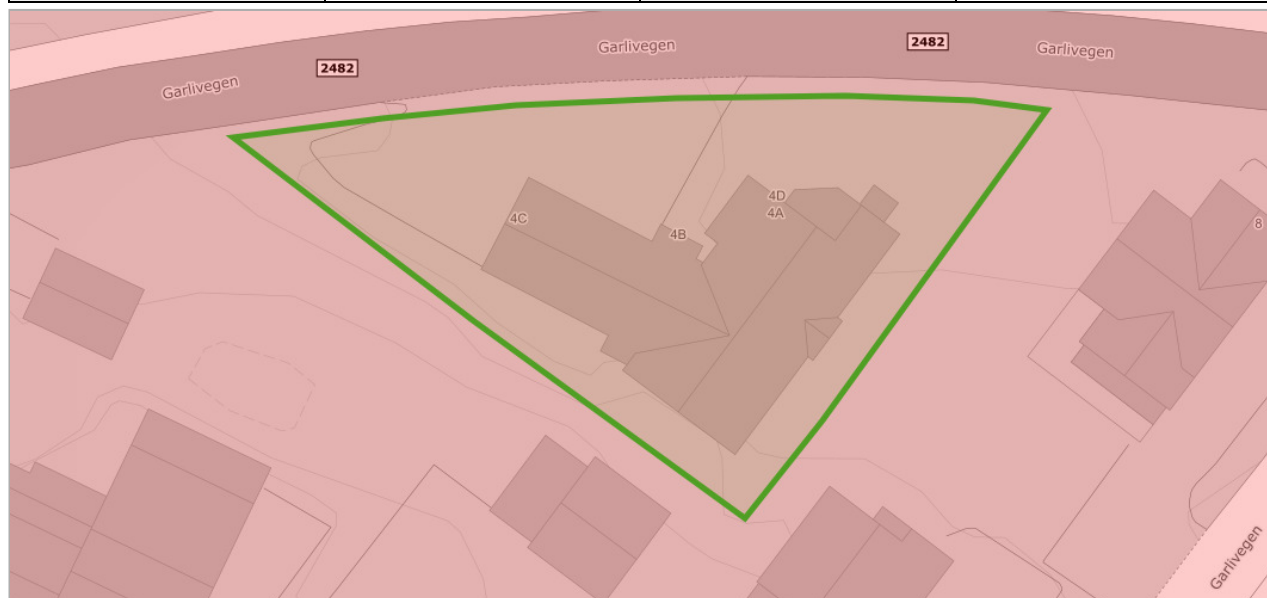
Strategisk støykartlegging	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
50

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

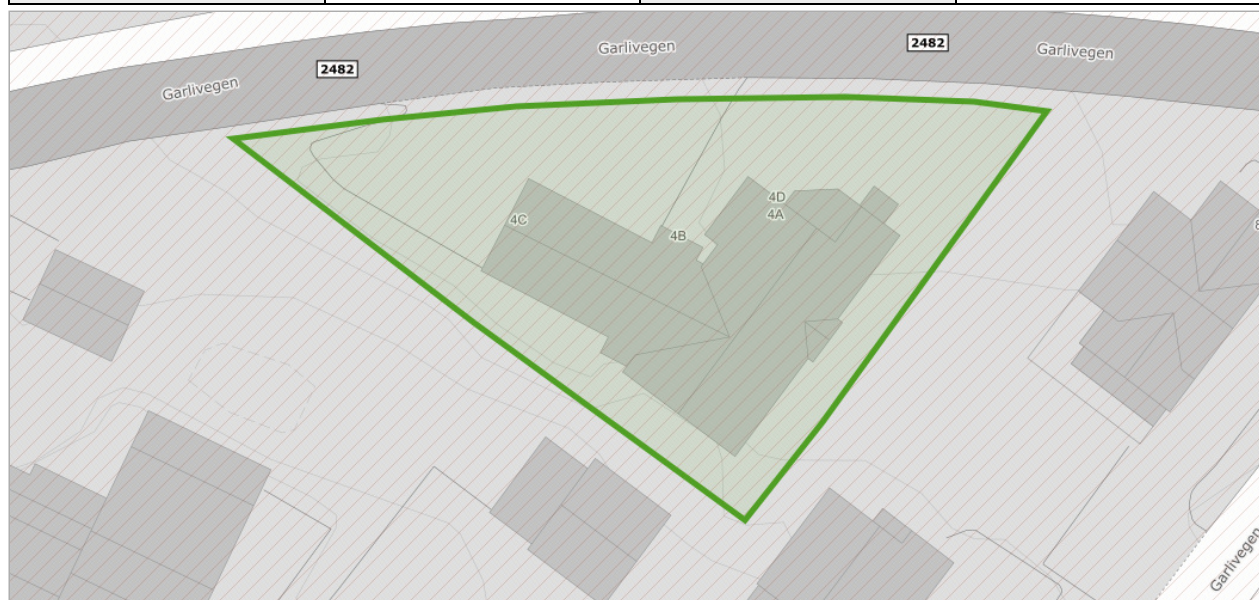
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

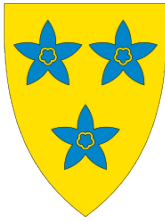
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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:
21.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse:	Garlivegen 4B, 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: 21.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Garlivegen 4B, 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	1 509,00 kr
Eiendomsskatt	1 456,00 kr
Feiing	1 590,00 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Vann	3 908,00 kr
Sum	12 316,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	38 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	2 888,00 kr	2 888,00 kr
Vann Fast Del	1 Pr.År	1 005,00 kr	1/1	0 %	1 005,00 kr	251,25 kr
Vann fast del	1 Pr.År	1 052,00 kr	1/1	0 %	1 052,00 kr	0,00 kr
Kloakk Etter Måler	38 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	1 159,00 kr	1 159,00 kr
Kloakk Fast Del	1 Pr.År	420,00 kr	1/1	0 %	420,00 kr	105,00 kr
Kloakk fast del	1 Pr.År	740,00 kr	1/1	0 %	740,00 kr	0,00 kr
Forsk.Vann	-38 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	-2 888,00 kr	-2 888,00 kr
Forsk.Kloakk	-38 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	-1 159,00 kr	-1 159,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fast eiendom	364000 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 456,00 kr	364,00 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stativ	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	1 011,56 kr
Forskudd Vannavgift	38 m ³	80,00 kr	1/1	0 %	3 040,00 kr	760,00 kr
Forskudd Kloakkavg.	38 m ³	40,00 kr	1/1	0 %	1 520,00 kr	380,00 kr
Forskudd Vannavgift	38 m ³	84,00 kr	1/1	0 %	3 192,00 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakkavgift	38 m ³	70,00 kr	1/1	0 %	2 660,00 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	1 Pipe	286,00 kr	1/1	0 %	286,00 kr	71,50 kr
				Sum	19 703,25 kr	3 014,81 kr

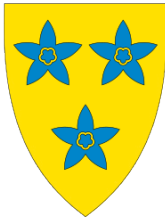
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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:
22.05.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	25	Bruksnr:	153	Festenr:	0	Seksjonsnr:	3
Adresse:	Garlivegen 4B U0101, 2900 Fagernes						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



HAAKON BACHÈR
GARLIVEGEN 4 B
2900 FAGERNES

Saksnummer	1000139
Dokumentdato	18.12.2023
Kontrolldato	12.12.2023
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	25/153/0/3
Adresse	Garliven 4B
Leilighet	U0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.12.2023. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

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.

Skorsteinsløp 10169, Vestre skorstein

1. Under tilsynet oppdaget vi utettheter mellom innerelement og ytterelement i bunnen av skorsteinen. Vi anbefaler å tette dette da det medfører at skorsteinen trekker falsk luft. Stålforing står løst på bunnen av skorsteinen.

Generelt

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

Generelle kommentarer etter tilsynet:

Under tilsynet oppdaget vi at innvendig tettelokk på på sotluke var falt av, dette medfører at skorsteinen trekker falsk luft, denne ble montert på plass.

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

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: 21.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Garlivegen 4B, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
15018450	466	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	38

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

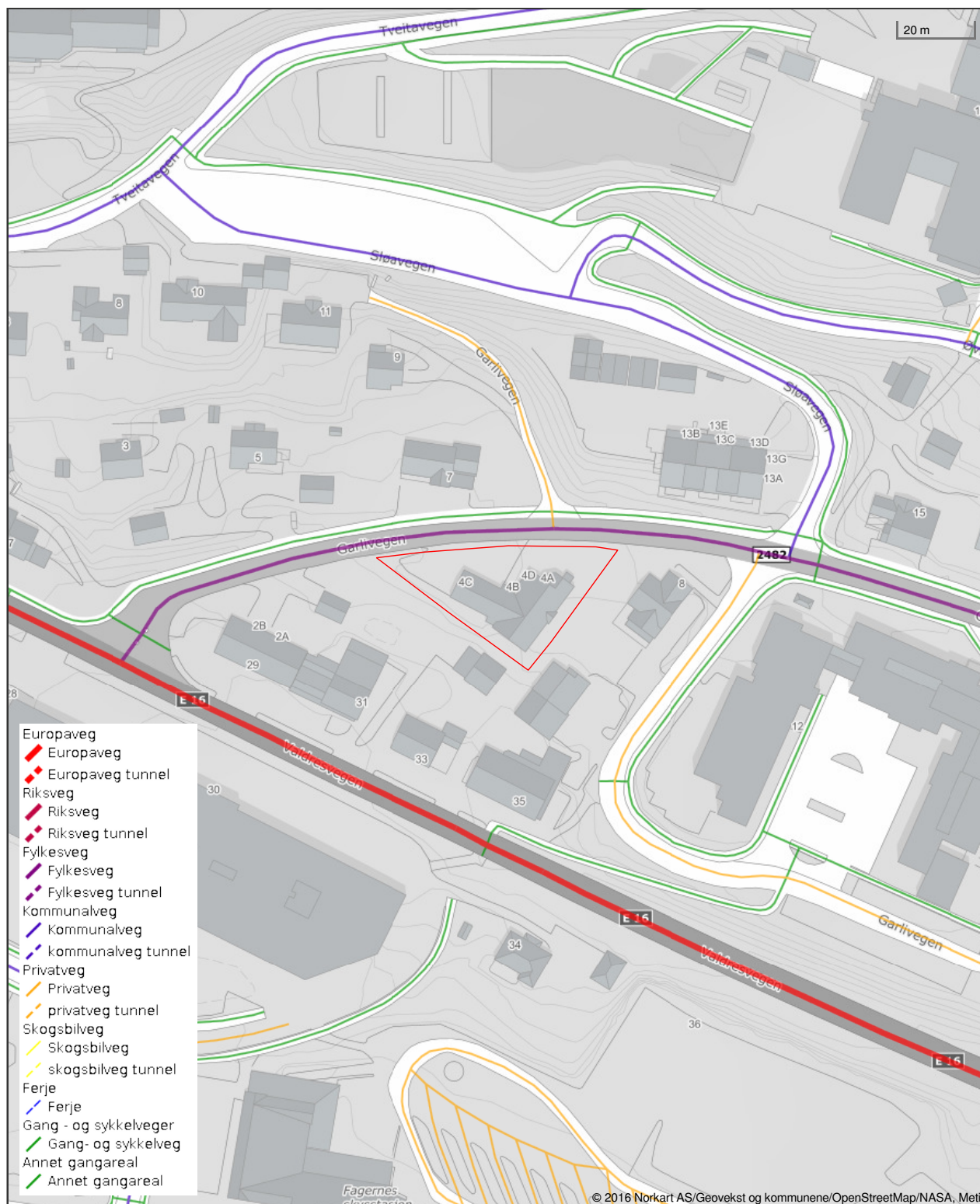
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 25/153//



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

Adresse: Postboks 143, 2901 FAGERNES

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 12.11.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0542 **Gårdsnr.:** 25 **Bruksnr.:** 153 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Garlivegen 4B, 2900 FAGERNES

Referanse: 195/3000863/17-18-0175 Garlivegen 4 - snr. 3

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse for boligbygg av 15.12.1990 ligger vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

(Kommune)

Nord-Aurdal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Magnussen
Postboks 17
2871 DOKKA

Byggherre (navn, adresse)

I/S Leilighetsbygg
v/Inge Dahl
2900 FAGERNES

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Garlivegen, Fagernes	25	153		

Deres søknad	Dato 22.09.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 23.10.89	Saksnr. 289/90
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført - montering av røykvarslere og brannsløkkingsapparat i alle boenhetene - brannskille B30 mellom leilighetene må gå gjennom utvendig gesims - skisse for stikkledninger mangler Dette arbeidet må være fullført innen: 15.12.90		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	for
Fagernes, 31. okt. 1990			Nord-Aurdal kommune Gullik Skattebo

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivngkkel: 511

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: fredag 23. mai 2025 12:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Garlivegen 4B

Hei,

Siste tilsyn 22.05.2017, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 8919 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: onsdag 21. mai 2025 14.27
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Garlivegen 4B

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250073	Tove Berg	906 05 487	21.05.2025



Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 25 Bnr 153 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Garlivegen 4B, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 412 737
Som sekundærbolig:	kr 1 650 946

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 153, Seksjonsnummer 3 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 21.05.2025 kl. 13.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 21.05.2025 kl. 13.22

Adresse(r) :

Gateadresse: **Garlivegen 4 B**

Gatenr: **1007**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/268232-1/200 05.03.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 425 000
Omsetningstype: Fritt salg
BACHÉR HAAKON
FØDT: 26.09.1995

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:

2019/268257-1/200 05.03.2019 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: Etnedal Sparebank
ORG.NR: 937 888 570

GRUNNDATA

1990/3675-2/21 07.09.1990 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/631
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

2016/1166356-1/200 15.12.2016 **RESEK/FJERNING AV SEKSJON**

Snr 10 utgår og blir fellesareal.
2016/1166356-3/200 15.12.2016 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/590
Snr 1 og snr 2 mottar areal fra fellesareal.

2020/8663-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 25 BNR: 153 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602086785
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

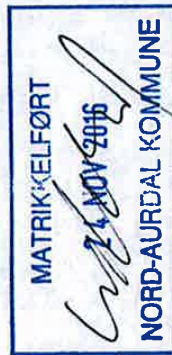
Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917542228	GARLIVEIEN 4 AS		2900 FAGERNES
280255	TVEIT PER EINAR		TVEITAVEGEN 22, 2900 FAGERNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0542	25	153

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Rett kopi bekreftes
em



Doknr: 1166356 Tinglyst: 15.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Garliveien 4 AS C/O Hotell Contract Interior AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Grefsenveien 55		
Postnr. 0487	Poststed Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 917,542,228	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 0542	Kommunens navn Nord-Aurdal Kommune	Gnr. 25	Bnr. 153	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 917542228	Navn Garliveien 4 AS <i>ATHE STRAND</i>	Ideell andel 3) 100

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	79		13				25				37				49			
2	B	87		14				26				38				50			
3	B	58		15				27				39				51			
4	B	58		16				28				40				52			
5	B	58		17				29				41				53			
6	B	67		18				30				42				54			
7	B	58		19				31				43				55			
8	B	58		20				32				44				56			
9	B	67		21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				590				= nevner:				590							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Reseksjonering: Endringen består i utvidelse av bruttoarealet av seksjon 1 og 2. Fellesarealer/kjeller: Fellesarealer endres ikke med unntak av en bod i 2.etg som blir lagt inn i seksjon 2. Kjeller som boder, ett rom for tekniske installasjoner. Utearealer som fellesarealer. <i>SE VEDLEGG</i>	

Dato Røn, 22.10.2016	Ustederens underskrift <i>Emelbeomel Soliel</i>
-------------------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☐ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Røn, den: 22.10.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Carlson. 4 4/5</i> <i>[Signature]</i> <i>Atle STRAND</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres) 
---	---	---

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	153			NORD-AURDAL
Dato		Stempel og underskrift		
15/11-16				

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjoner

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
542	Nord-Aurdal Kommune	25	153
Festenr. Seksjonsnr.			

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

Gnr.: 25 - Bnr.: 153 - Nord-Aurdal Kommune

Sveinvald Salte

For Garliveien 4 AS



Ernstbrunel Sabiel

[illegible][illegible]

SEKSYON III

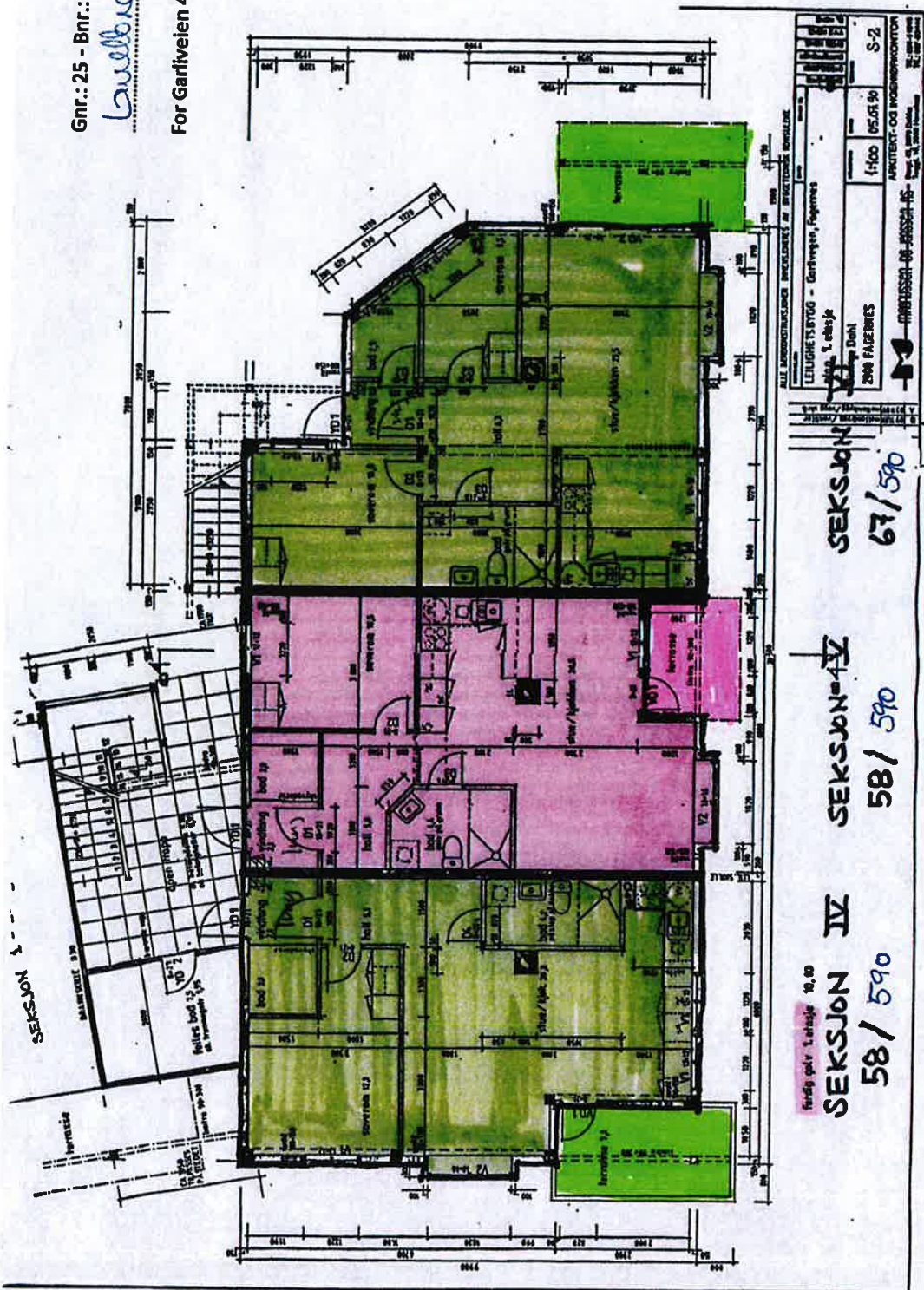
58/590



Gnr.: 25 - Bnr.: 153 - Nord-Aurdal Kommune

Luetteland Solid

For Garlveien 4 AS



ferdig gitt i etasje 10.00

SEKsjon IV

58 / 590

SEKsjon 4V

58 / 590

SEKsjon 5V

67 / 590

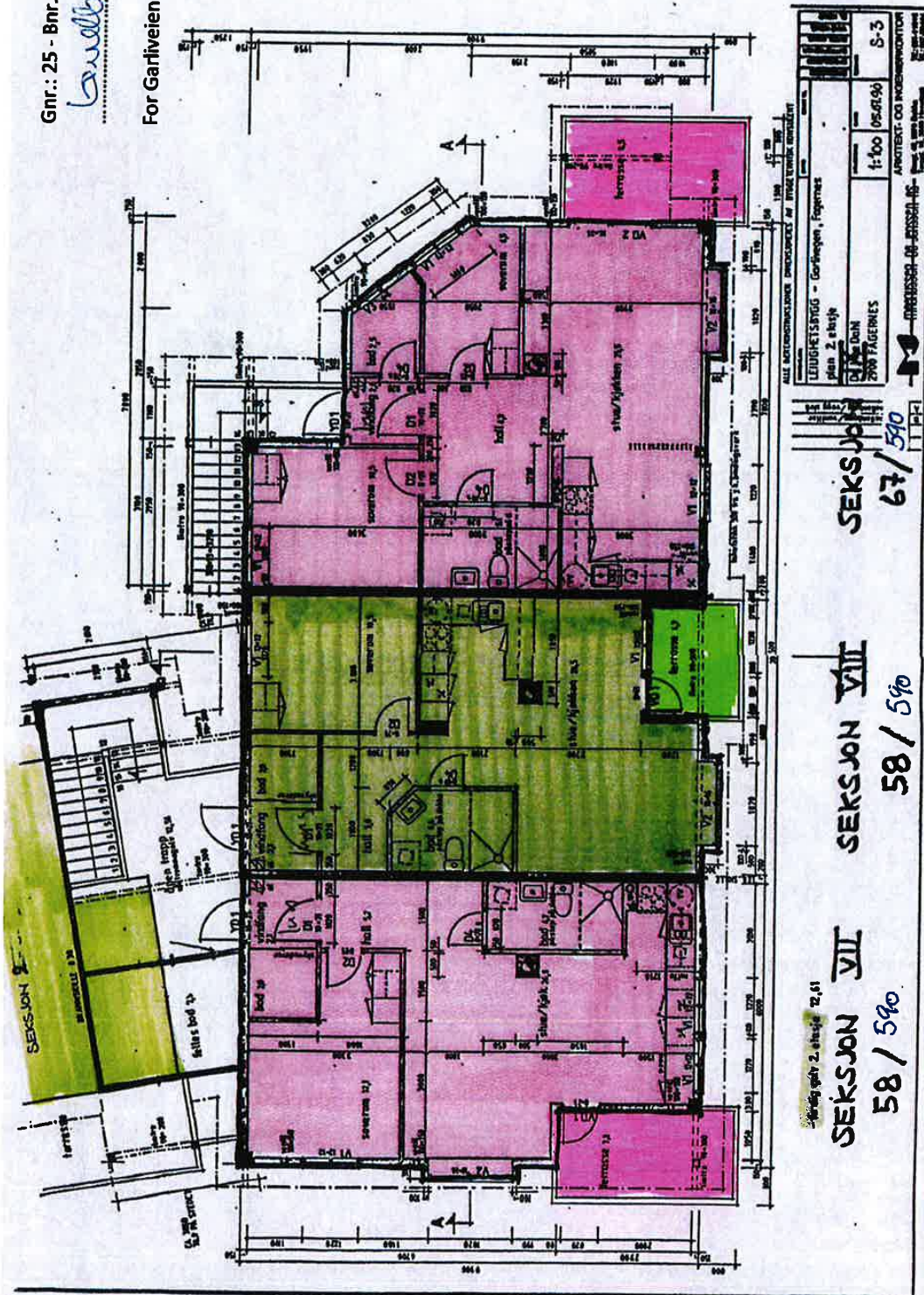
LEILIGHETSBYGG - Garlveien, fagernes	
Arkitekt: S. Solid	
2000 FAGERNES	
1:100	05.05.90
S-2	
ARKITEKT- OG INGENIØRBYGNING	
FAG 10.00	



Gnr.: 25 - Bnr.: 153 - Nord-Aurdal Kommune

Landbruksdel Sørvest

For Garlveien 4 AS

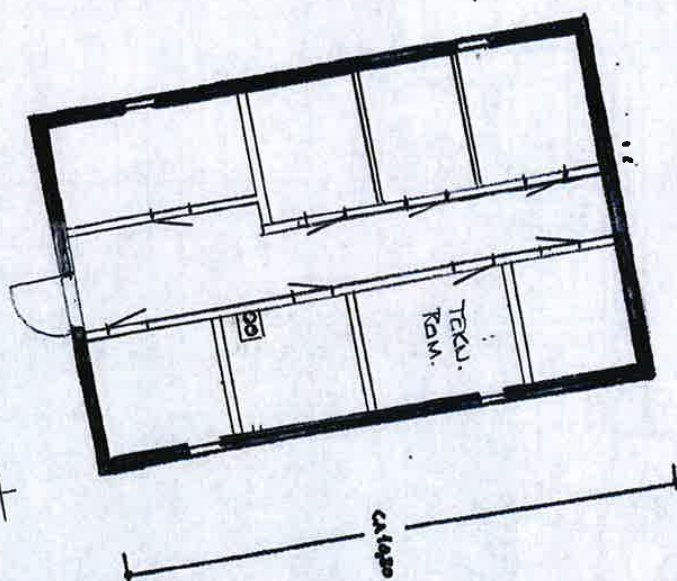


LEIINGESTED - Garlveien, Fagernes		S-3	
plan 2 etasje		1:100 (05.01.99)	
S-3		S-3	
200 FAGERNES		S-3	
ARKITEKT OG INGENIØR		S-3	
S-3		S-3	

SEKSJON VII
67/590

SEKSJON VII
58/590

SEKSJON VII
58/590



Kjeller - Rødt
Teles

Gnr.: 25 - Bnr.: 153 - Nord-Aurdal Kommune
Lundbrand Selid
For Gartneren 4 AS



VEDLEGG BEGJÆRING OM RESEKSJONERING

Punkt 4:

Endringen består i utvidelse av bruttoarealet til seksjon 1 og seksjon 2. Seksjon 1 får areal fra tidligere fellesareal i 2. etasje. Seksjon 2 får areal fra tidligere fellesareal i 2 etasje.

Seksjon 10 utgår og blir fellesareal.

Alle utearealer er fellesareal.





Nord-Aurdal kommune

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Attn: Herborg Slaatten

Deres ref.:
10788116/

Vår ref.:
HEIERI - 16/11563

Vår dato:
07.12.2016

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Mangler er rettet.

Punkt 4 i begjæringen om reseksjonering er spesifisert.

Vedrørende dokumentavgift:

Endringen av seksjon 1 og seksjon 2 sin størrelse utløser ikke dokumentavgift etter dokumentavgiftsloven §§ 7 og 1, da det ikke er noen overføring av grunnbokshjemmel.

Med hilsen

Erik Heiland
oppmålingsingeniør



Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Skylddelingsforretning

Torsdag den 22. juni 1950

holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Tvedt

g.nr. 25 br.nr. 1 av skyld mark 6.15 Nord-Aurdal

herred. Forretningen er forlangt av Peder O. Tvedt d.y.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte³⁾ Byggester Haugene for Fagernes Byggekommune.

Mennene valgte til formann O.L. Brujord.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Tomt nr. 14. Tomtens grense går ut fra en merkestikk L XXIII i syd-vestre hjørne ved den oppmerkede Garlivei og følger grensen mot tomt 12 og 13 til deres hjørnestikk LXXII i en lengde av 23.65 m. og fra denne i samme retning 24 m. til hjørnestikk LXXXI mot I.

Børseliens tomt 15. Herfra går grensen mot nordøst til hans merkestikk LXX, og har en lengde av 11.25 m. Fra denne i samme retning mot nordøst i en lengde av 28.70 m. til merkestikk LXVII. ved den oppmerkede Garlivei. Herfra følger grensen denne vei i svak buet retning mot nordvest i en lengde av 19.34 m. til merkestikk C.

Videre i samme retning 19.55 m. til merkestikk LXXXVIII og videre 24.31 m. til utgangspunktet i merkestikk LXXIII.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19/6 N. N. s»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater. *Ja*

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *6.02*

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Parsel nr. 14 av Tvedt.*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at

Abraham Berg
Ottavio Olav Hagen Daniel Bratting

Antatt til tinglysing

29. august

1950

Tinglyst ved

Valdus rognviken

Føt inn som nr. 1423 i gnb. f. Nord Rindal

De fraskilte del

har fått g.nr.

25

br.nr.

153

Gjennunde styld for 25/1 sk.m. 6.01.

Leif Fr. Høst
Høst

Nabolagsprofil

Garlivegen 4B - Nabolaget Fagernes øst/Moaskogen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚌 Nord-Aurdal skole 3 min 🚶
Linje 304, 305, 307, 308, 309, 311, 313 0.2 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 4 min 🚶
410 elever, 38 klasser 0.3 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min 🚶
180 elever, 9 klasser 0.2 km

Valdres vidaregåande skule 7 min 🚌
547 elever 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fagernes Kjøpesenter 3 min 🚶

🚗 Kople Fagernes sentrum 8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

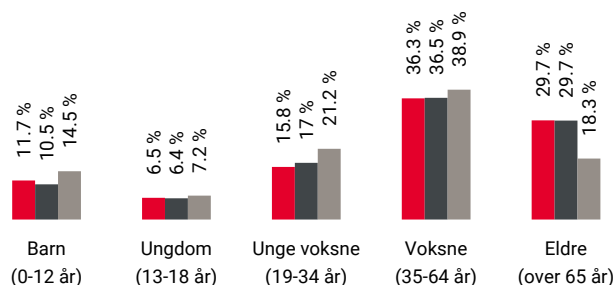
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagernes øst/Moaskogen	985	521
Fagernes	1 986	1 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 6 min 🚶
57 barn 0.5 km

Leira barnehage (1-5 år) 7 min 🚌
30 barn 4.6 km

Dagligvare

Eurospar Fagernes 2 min 🚶
Post i butikk 0.2 km

Coop Extra Fagernes 5 min 🚶
PostNord 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



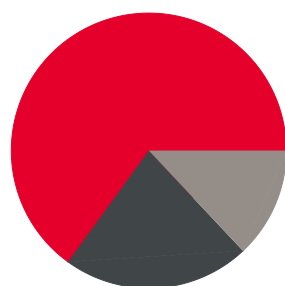
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	Valdreshallen	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽	Fagernes ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	Valdres Treningssenter	6 min	🚶

Boligmasse



65% enebolig
22% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

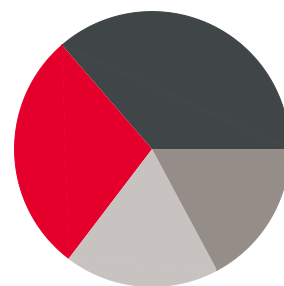
6 min 🚶



Vitusapotek Valdres

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



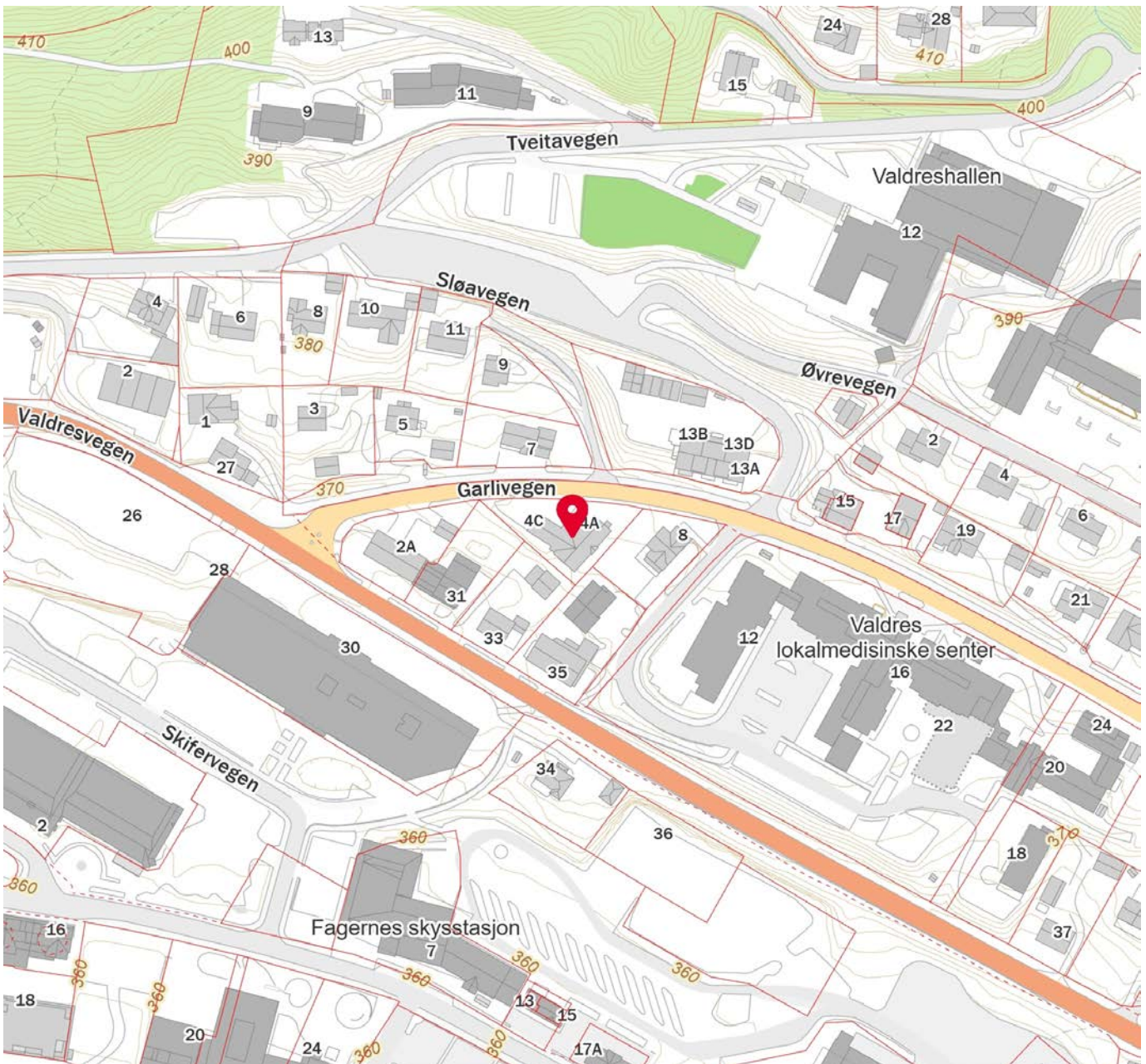
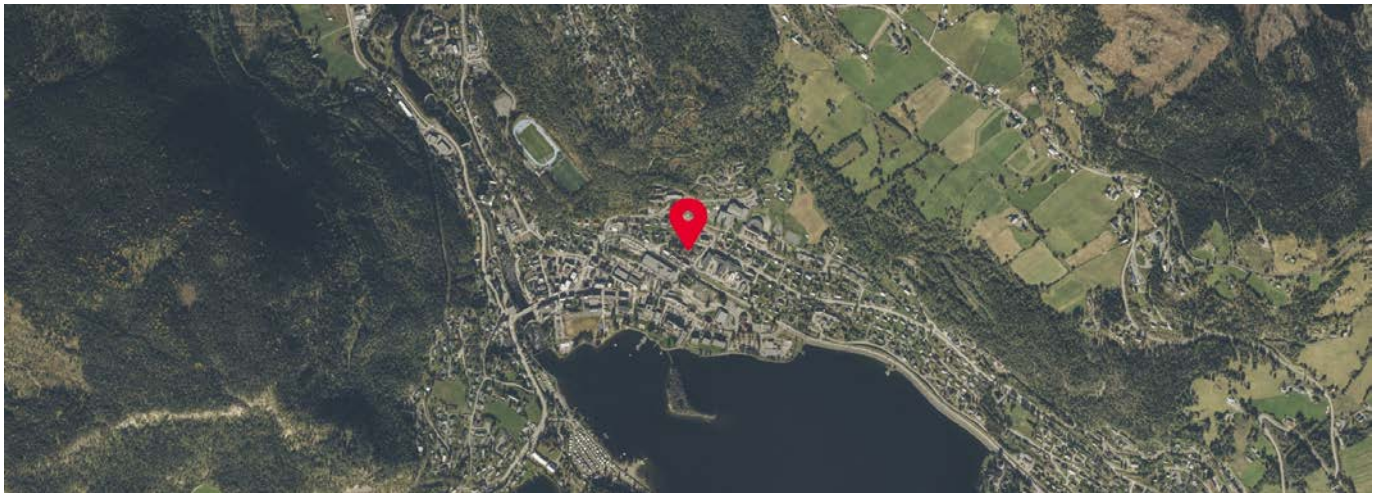
0%

52%

Fagernes øst/Moaskogen
Fagernes
Norge

Sivilstand

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





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Garlivegen 4B
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre