

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Selger: Ingrid Marit Thyri

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 89/103 kvm
Tomtstr.: 1036 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1201260011

Sentrumsnær enebolig med idyllisk beliggenhet

Velkommen til denne sentrumsnære eneboligen med idyllisk beliggenhet ved Neselva! Her er det gangavstand til «alt» Fagernes har å tilby, men samtidig tilbaketrukket og barnevennlig med stort og fint uteareal.

I Skrautvålsvegen 53 er det sol hele året, og på fine sommerkvelder kan den nytes frem til ca. kl. 20.30. Tomta strekker seg ned til elva, og gir mulighet for lek og moro. Det er kort vei til butikker, barnehage, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør dette til et godt sted å bo for både store og små. Boligen har åpen terrasse på ca. 30 m², lys stue med varmepumpe fra 2025 og stilig peisovn fra 2023, 3 soverom m.m.

Eiendommen har et visst oppgraderingsbehov, men gir fine muligheter til deg som ønsker å bo sentrumsnært i rolige omgivelser.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	80
Informasjon fra kommunen	86
Informasjon om el-anlegg	121
Bekreftelse på formuesverdi	122
Gunnboksutskrift	123
Andre vedlegg	125
Nabolagsprofil	131
Budskjema	140

Om Skrautvålsvegen 53

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og bod.

BRA-e: 14 kvm Garasje/hagebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Åpen terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Ca 30 km åpen solterrasse etter nedre langside av bygget, med naturlig adkomst fra stue samt trapp videre til terreng.

-

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

1036 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med nydelig beliggenhet ved Neselva. Tomta ligger i et skrånende terreng ned mot elva og byr på gode muligheter for hyggelige uteplasser, lek og aktiviteter for barna. Den har gruset adkomstvei og gårdsplass, samt enkelte bed og beplantning. Mot skråningen er det oppført en støpt terrengmur.

Ihht til eldre skylddeling er tomtas areal ca. 1.036 m², mens den kommunens matrikkelkart oppgir et beregnet areal på: 1.221,90 m². Tomten har kun en nyere oppmålt grense mot veien, og øvrig areal vil derfor kunne avvike ved nøyaktig oppmåling.

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

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Denne koselige og sentrumsnære boligeiendommen ligger idyllisk til ved Neselva, i et område med veletablert bebyggelse. Her er det sol hele året, og på fine sommerkvalder kan den nytes helt til ca. kl. 20.30. Eiendommen ligger skjermet og barnevennlig til, med usjenert uteareal – samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Med nærhet til både barnehage, barneskole og ungdomsskole er dette et svært godt sted å bo for både store og små.

Fra boligen er det gangavstand til Fagernes sentrum og alle fasilitetene bygdebyen har å by på. Her finner du et trivelig sentrum med butikker, serveringssteder, kjøpesenter, kino, rådhus m.m. VLMS, Valdres lokalmedisinske senter, med legesenter og et bredt utvalg helsetjenester, ligger også sentralt på Fagernes.

I gangavstand finner du også Valdres Folkemuseum, vakre Strandefjorden med gode bademuligheter, samt en hyggelig park med bl.a. varierte lekeapparater, pumprack-bane, paddletennis og skøytebane om vinteren. Det er kort vei til Blåbærmyra idrettspark og flotte turområder året rundt. Følg gjerne gangstien langs Strandefjorden og Vesleøya, kulturstien langs Neselva eller stiene opp til paviljongene på Blåbærmyra og Kviteberg. Tar du turen videre opp til Valakampen, belønnes du med fantastisk utsikt over Fagernes og omegn. Det er alltid hyggelig å rusle rundt på museet – og hva er vel bedre enn en båttur på Strandefjorden på en varm sommerdag?

For den som ønsker en lengre tur, er den gamle jernbanetraseen mellom Fagernes og Bjørge gjort om til en flott gang-, rulleski- og sykkelvei på ca. 15 km. Fra boligen er det også kort kjøreavstand til populære turområder som Aurdalsåsen, Vaset og Beitostølen/Valdresflya – alle med flott turterreng, alpinanlegg og milevis med oppkjørte skiløyper vinterstid.

Langs Strandefjorden går det som nevnt en flott gang- og sykkelvei mellom Fagernes og Leira. Leira er et viktig handelssentrum med kjøpesenter, kjedebutikker, videregående skole og folkehøyskole. Her finner du også Valdres Storhall, som tilbyr en rekke aktiviteter for både barn og voksne – som klatrehall, aktivitetshall, turløype, sykkelsti, diskolf og utstyrsutleie. Storhallen og BUA holder åpent også om sommeren, så her kan man både leie utstyr og finne aktiviteter på regnværsdager.

Ønsker du en sentral og lettstelt bolig med nærhet til både natur og byliv, er dette boligen for deg. Fra eiendommen kan du spasere til Fagernes for å nyte en middag, ta en kaffe, gå på kino eller slappe av på stranden i parken. Gjennom året arrangeres flere festivaler på Fagernes, bl.a. Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme-stemnet og Norsk

Rakfiskfestival, alle festivaler som skaper yrende folkeliv i gatene.

Adkomst

Fra Fagernes tar en inn på Skrautvålsvegen mot Spikarmoen/Skrautvål. Kjør ca. 750 m og ta så til venstre.

Etter ca. 100 m ligger boligen på venstre side av veien merket med "til salgs" skilt.

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

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig med garasje/hagebo bygd inntil huset.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggeår: 1968. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

2023: Montert inn ny to-fløyet terrassedør. - Peisovn (Fjernet opprinnelig etasjeovn). - -

Garasjeport/leddport med motor og styringsautomatikk til garasje/hagebod.

2025: Luft til luft varmepumpe - ny/nymontert i 2025.

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Frittstående, tradisjonell enebolig/villa over ett plan med støpte ringmursfundamenter til fast grunn.

Ihht innhentede opplysninger er boligen omsøkt bygd i 1968 og ihht stedlige måltagninger, måler boligen 103 kvm innvendige bruksareal.

Utover dette kommer det noe, ikke målbare, overbygde arealer utvendig, bla inntrekk del av øvre langvegg i forbindelse med inngangspartiet.

Forøvrig er boligen oppført som en bolig i murte primærkonstruksjoner av ytongblokk

med pussede overflater.

Prefabrikert ytongdekk som etasjeskille og selvbærende takstolkonstruksjon med kaldloft og ytre tekking med stålplater.

Støpte ringmursfundamenter til fast grunn med luftet krypkjeller.

- Vedlikehold/tilstand:

Huset fremstår og defineres som ett naturlig renoveringsobjekt jfr. alder og stand.

Det opplyses om endel utførte tiltak opp gjennom årene. Bla er stuen innlektet og etterisolert.

Det skal imidlertid merkes byggets alder jfr. tilstand på bad (som får TG3) samt endel registrerte og aldersrelaterede bygningstekniske forhold forøvrig.

Tidligere eier har etablert større åpne terrassearealer etter nedre langside av bygget.

Dagens eier har tilført mye verdier i hagearealer.

Konklusjon:

Åpent og fint beliggende boligeiendom i område med etablert og tilrettelagt bebyggelse.

Solrikt og med usjenert uteareale.

Eiendom med godt potensiale jfr. beliggenhet med nærhet til Fagernes, solrikt samt grensende ned mot vannet.

Bygget som renoveringsobjekt med naturlige oppgraderingsbehov jfr. stand og standard samt dagens krav til energi og energieffektivitet.

Merk påviste avvik og kjøpers egen undersøkelsesplikt.

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater i A-taksprofil, hvor det antas undertaktekking med papp til bærende robust rupanel som taktro. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist andre avvik:

- Boligen er bygd i 1968, hvor det er lagt rupanel som undertak med papptekking. Ytre

tekking med stålplater er lagt noen år etter, hvor både undertak og ytre tekking er forbi over halvparten av teoretisk levetid. Merk tidligere innfestingspunkter for braketter for snøfangere - braketter fjernet.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av både undertak og ytre taktekking innen rimelig tid, da disse nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Merk event. utettheter i skuehull for braketter for snøfangere.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør og ført vekk fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det ble opplyst av tidligere eier som de kjøpte av, om at det er etablert nedgravde drenerør for takrennenedløpene samtidig med at det ble drenert rundt huset. Ukjent utførelsesår.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på alle tak tekking med plater. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen og tilstanden til de nedgravde drenerørene, da ukjent utførelsesår gir usikkerhet om funksjon og levetid. Manglende dokumentasjon kan medføre økt risiko for at dreneringen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon,TG2

Prefabriert ytingdekke som etasjeskille mellom krypkjeller og 1.etg. Yttervegger oppført i murt ytingblokk med pussede overflater utv. og innvendig. I gavler er det liggende trekledning på takstolkonstruksjonen. - Kommentar: Vegger i stue er lektet inn og tilleggsisolert (ukjent utførelsesår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist andre avvik:
 - Sprekker: Det er registrert noe sprekkdannelser i veggkonstruksjoner i garasjedel.

Antatt setningsskader som følge av svikt i grunnen. - Andre avvik: yttervegger er ihht oppbyggingsmetoden med ytongblokker oppført etter andre krav enn av idag vedr. krav til isoleringsevne og blir definert med behov for etterisolering.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- - Sprekker: Det antas at bygget står stabilt jfr. alder og at de påviste sprekkdannelser ikke har endret seg på mange år. Videre har tidligere eier drenert rundt/etter øvre langsiden av huset, noe som tilsier at event. vanntilsg er ført vekk fra bygningskroppen og eventuelle frostsetninger skal være imøtekommet med dette. Sprekkene bør likevel følges opp for å hindre videre skadeutvikling, da slike skader kan føre til vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbryting av fasade og konstruksjon. - Andre avvik: Det anbefales å etterisolere alle yttervegger på utvendig side for å redusere kuldebroer og hindre innvendig kondensering på kalde innvendige overflater. Manglende etterisolering kan føre til økt varmetap, dårligere inneklima og risiko for fuktskader. (Når vegg kjøles ned utenfra og inn, vil det oppstå kondensering innvendig).

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget. Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplettet platetak. Spaltegesimser. Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/blikk som avdekning på topp. - Kommentar: Ingen påviste avvik med konstruksjonen med unntak av alder. Kaldloftet ses isolert med mineralull på hoveddel, flis over garasjedel. Luke til loft som uisolert nedfellbar luke med stige - anbefales erstattet med nyere isolert luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Påvist fuktskjolder i rupanel rundt pipe og undertak mot luke. Lekkasjen antas å ha vært rundt pipen.

Tiltak:

- Antas imøtekommet ved montering av pipehatt.

Vinduer,TG2

2-lags isolervinduer i stue, fastkarmsvinduer. Doble vinduer med innerramme og ytterramme, sidehengslet og med haspelåsnings. Faste skodder utv. som staffasje. - Kommentar: Ett vindu i stue er nytt. Øvrige fra byggeår - utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.

Dører,TG2

Hoveddør av tre med sidefelt med glass. To-fløyet terrassedør med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:
- Hoveddøren 'sitter' litt i karm. Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Det anbefales å vurdere utskifting til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da nåværende dører har oppnådd en høy alder og redusert funksjonalitet, noe som kan medføre økt varmetap og høyere energiforbruk.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler. Det er dels noe fliser, dels noe beleg, laminat i stue samt noe teppe. Vegger dels med med noe panel, endel platekledte overflater i malt utførelse, noe tapet mm. Fliser på bad.

Himlinger med dels noe trepaneler, dels noe tak-ess plater, dels noe malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Endel senere noe oppussede overflater, bla nyere malte vegger på ett av soverommene. Forøvrig med ett generelt behov for oppussing.

Tiltak:

- Naturlige renoveringsbehov.

Radon,TG2

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Preaksepterte ytelser Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen b. som står i vann c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Denne boligen er bygd i 1968 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak - jfr. punkt c og d.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Pipe og ildsted, TG2

Murt teglsteinspipe med peisovn som tilknyttet ildsted. Innvendig ses pipen og brannmuren som overflateforblendet med fasadeskifer. Fliser på gulv under ovnen. Pussede overflater inn mot kjøkken. Pipen antas pusset over tak, senere med tilført heltekkende beslag. - Kommentar: Det opplyses om at det vinteren 2022 ble satt inn foringsrør i pipen som ett reparasjonstiltak, hvor pipen pr. dd er godkjent av feiervesen. Oppe på kaldloftet ses pipen isolert for å hindre nedkjøling og kondensering samt å optimalisere trekken. Isoleringen ble utført for mange år tilbake. Pr. dd defineres pipen som en 3-sjikt pipe med: Foringsrør, luftrom/eller isolert mellomrom samt ytre mantel med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det mangler ubrennbar plate som sikringstiltak mot gulv.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ubrennbar plate må beregnes montert til gulv.

Krypkjeller, TG2

Det er etablert luftet krypkjeller under hele huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ved besiktigelse i krypkjeller ble det observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under bygget.

Tiltak:

- Eiers ettersynsansvar.

Våtrom

Etasje > Bad

Generell, TG3

Bad fra byggeår med støpte gulv med fliser - helflisede overflater - gulv og vegger.

Frittstående dusjkabinett, servantskap samt gulvmontert vannklosett. - Kommentar:

Det ses vindu på yttervegg, hvor dette kommer inn i våt sone jfr. dusjsonen. Det antas å ha vært installert badekar som opprinnelig fra byggeåret jfr. plassering av sluket samt

vannuttak mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak med vannmåler, varmtvannsbereder samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin. Veggmontert blandebatteri for vaskekar (Vaskekar er ikke montert). Støpt gulv med fall til sluk, belegget lagt med oppkant opp etter vegg som flomsikring.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning antas fra ca 1990. Folierte skrog og folierte dører med heltre gripekant. Heldekkende vaskebeslag med utslagsvask og skyllekum samt avrenningsplate. Frittstående hvitevarer. - Kommentar: Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner. Innredningen er overflatebehandlet av dagens eier. Merk normale renoveringsbehov jfr. alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt for å opprettholde funksjonalitet og estetikk, da slitasje og aldring kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader over tid.

Avtrekk,TG2

Ventilator med rør ført opp gjennom skaptaket og antas opp på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlig føring som viser hvor ventilasjonsrøret er ført videre etter skapet. Dette medfører usikkerhet knyttet til funksjon og eventuell avtrekkseffekt.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare hvor ventilasjonsrøret er ført, og om avtrekket fungerer som forutsatt. Manglende dokumentasjon og synlig føring medfører usikkerhet rundt avtrekkets funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vanninntak med via plastslange med hovedstoppekran og vannmåler. Loddet kobber på samtlige trykksatte rørføringer til de respektive tappepunkter.

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.

Varmtvannstank,TG2

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg, TG2

3-faset inntak - skrusikringer. Dels åpent, dels skjult anlegg. - Kommentar: Det elektriske anlegget vil være naturlig å oppgradere samtidig med øvrige tiltak på boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 1963.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Generell kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.
Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.
Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:
<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.
Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det opplyses om at det er foretatt redrenering etter øvre langside samt ned etter soveromsgavl av huset sommeren 2020. - Kommentar: Det ble opplyst av tidligere eier at dreneringen har avhjulpet vanntilsig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Tiltak:

- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp. Det henvises også til punktet terrengforhold, hvor det er anbefalt å senke terrenget etter øvre langside for å etablere fall vekk fra vegglivet.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Støpte og armert ringmur med luftet krypkjeller. Ringmuren er etablert til fast grunn/stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne.

Terrengforhold,TG2

Tomten måler 1221,9 kvm ihht kartgrunnlaget (Beregnet areal i kartet). Gruset adkomstsvei samt oppgrusede arealer foran garasje og inngangsdør. Større hage med noe etablerte grøntarealer, plener og noe bed. Endel nivåsprang i terrenget, støpt terrengmur mot ovenforliggende skråning. - Kommentar: Tomten strekker seg ned mot vassdraget og har ifølge kartet grense helt ned mot vannkanten, hvor det ihht kartet ses at ca halve tomten ligger i flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget etter øvre langside av bygget ses å falle/ha fall inn mot vegglivet - merk at det er foretatt redrenering rundt huset/etter øvre langside.

Tiltak:

- Terrenget etter øvre langside bør senkes og etableres med fall vekk fra vegglivet (minimum fall 1:50 anbefales) for å redusere risikoen for vanninntrenging mot bygget. Flomutsatt del av tomten kan ikke bebygges, da dette medfører økt fare for skader ved flomhendelser.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Verditakst

Kr 2 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? - Ja. Regner med at flere av vinduene er punktert, som følge av alder. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektrisk garasjeport.

Pkt. 11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja, av tidligere eier. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ser av terrenget rundt huset at det er utført dreneringsarbeid. Taknedløp er samlet og takvann ledes mot elv. Vet ikke noe mer om utførelse og om det er utført av faglærte eller ikke. Tror det er utført på begge sider og bakside av boligen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? - Hele boligen.

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis /ovn

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Montert noe nytt elektrisk materiell.

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

Nedre del av hage, vil kunne oversvømmes ved flom i elven.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og bod.

Garasje/hagebod.

Åpen terrasse: ca. 30 m².

Standard

Velkommen til denne sentrumsnære eneboligen med fin beliggenhet ved Neselva!

Med sin sentrale beliggenhet er det gangavstand til «alt» Fagernes har å tilby, samtidig som man kan trekke seg tilbake i ro og mak på en usjenert tomt. Skrautvålsvegen 53 ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde, og har en koselig tomt med hyggelige uteplasser, plener og bed. Solrike dager kan gjerne nytes på den åpne terrassen, hvor det er god plass til utemøbler. Tomta går helt ned til elva, så her er det mulighet for både bading og fiske – eller kanskje grillkos nær vannet en varm sommerkveld.

Boligen ble oppført i 1968 og inneholder tre soverom. Den har noe behov for oppgradering og vedlikehold, men dette gir fine muligheter for alle som ønsker å bo nær sentrum, men likevel ha fin og usjenert tomt, og ikke minst, nærhet til elva.

Inne i boligen er det en lys og luftig stue. Her er det flere store vinduer og tofløyet terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er, som rommets stilige peisovn, fra 2023. Peisovnen har innsyn fra tre sider slik at synet av flammene kan nytes fra flere sittegrupper. For lun og jevn varme ble det også montert ny varmepumpe i stua i 2025.

Foran vinduet på kjøkkenet er det mulig å ha en praktisk, liten spiseplass. Kjøkkeninnredningen er trolig fra ca. 1990, og har folierte dører med heltre gripekant. Her er det høyskap, over- og underskap, samt benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

På badet er det flislagte vegger og flislagt gulv. Badet er fra byggeår og inneholder frittstående dusjkabinett, servantskap og toalett. Eget vaskerom med stålkum og opplegg for vaskemaskin. I rommet er det også varmtvannstank fra 2017, hyller og god lagringsplass. Ekstra lagringsplass finnes i bod innenfor vaskerommet.

I boligen er det, som nevnt, tre soverom – alle hensiktsmessig plassert i den ene enden av huset, sammen med badet. På soverommene er det plassbygde skap.

Det er gode garderobemuligheter i boligens romslige gang, som også har et praktisk vindfang.

Inntil boligen er det bygget garasje med oppstillingsplass for én bil. I denne ble det montert ny garasjeport/leddport med motor og styringsautomatikk i 2023. Med Skrautvålsvegen 53 sin sentrale beliggenhet er dette et en enkelt sted å bo selv uten bil, så da kan garasjen gjerne brukes som hagebod.

Vi ønsker velkommen på visning!

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I garasje eller på gårdsplass.

Diverse

Vinduene vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal kommune opplyser: Det er ikke registrert, avvik/anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.

Tilsynsrapport for 2024 ligger vedlagt ii 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.

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

-

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Peisovn (ny i 2023)

Luft til luft varmepumpe - ny/nymontert i 2025.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 2006. Ser ut som om den var avsluttet uten avvik. Litt vanskelig å se siden det er så lenge siden.

Forbruk 25: 15889 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 640 (Omkostninger totalt)

89 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Vann: Årlig abonnement kr. 1.000,-. Forbruk pr. m3 kr. 80,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 700,-. Forbruk pr. m3 kr. 67,-.

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feiegebyr pr år: kr. 296,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 296,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.686,-.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 447 524 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 790 095 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 113 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:

3451/18/113:

06.06.1996 - Dokumentnr: 2813 - Skjønn

LOMEN KRAFTVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1957 - Dokumentnr: 1339 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:18 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1593543 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:18 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Dagens eier har i sin eiertid utført følgende i 2023: - Montert inn ny to-fløyet terrassedør. - Peisovn (Fjernet opprinnelig etasjeovn). - Garasjeport/leddport med

motor og styringsautomatikk til garasje/hagebod.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 2023014

Navn: Kommunedelplan for Fagernes-Leira

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id: 0542R023

Navn: FAGERNES NORD - HONKEVIKA

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 07.05.1984

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/63/0542R023.pdf>

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Deler av eiendommen ligger i faresone for 20års/200år/1000års flom
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom
- Eiendommen ligger innunder restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN) - Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS
- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Tettsted
- Delfelt vannkraft: Neselvi, Kvitvella

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleidel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 11.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.02.2026







Velkommen inn!







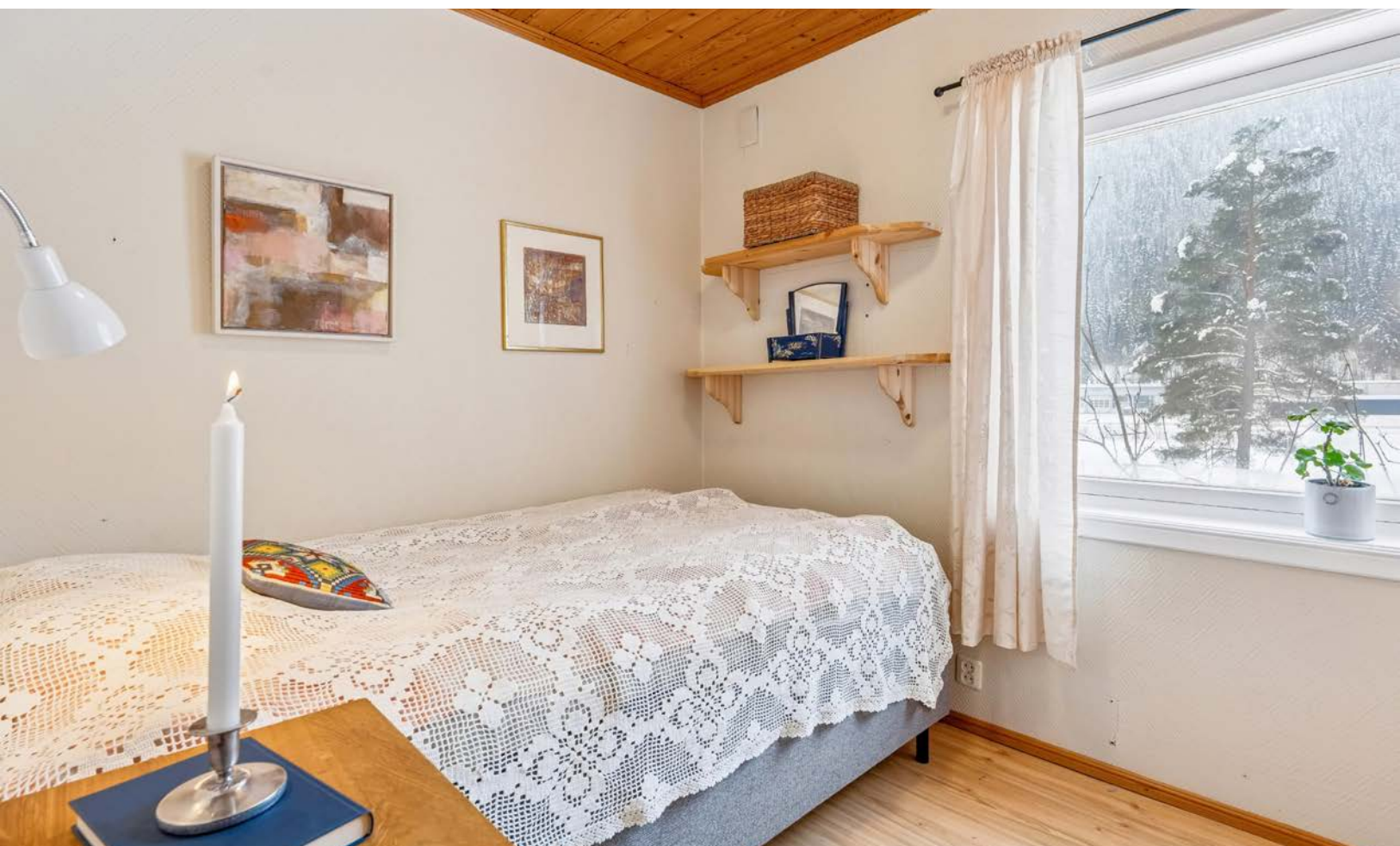








Soverom 3. På soverommene er det plassbygde skap.

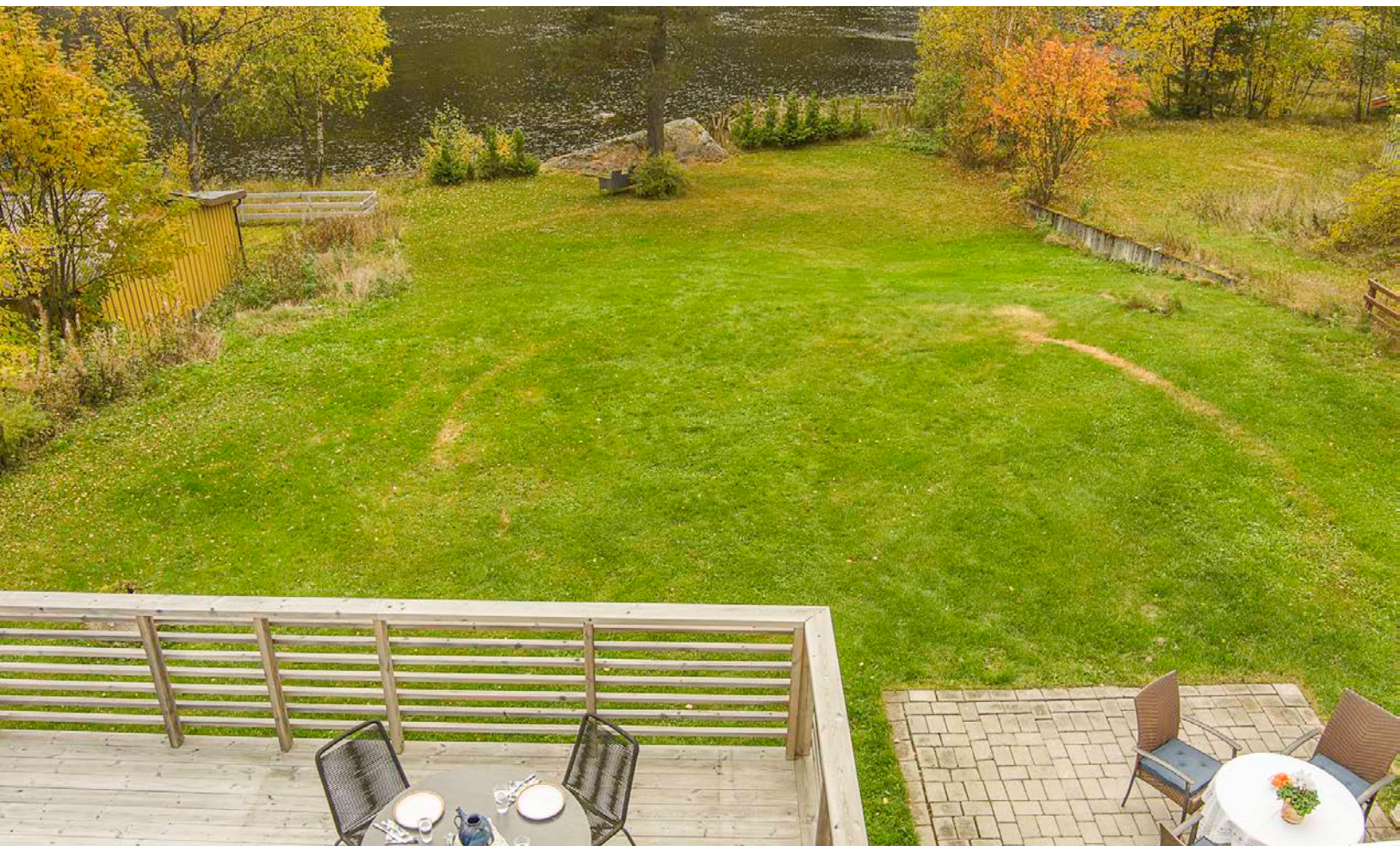












Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrautvålsvegen 53, 2900 FAGERNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 18, bnr. 113

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 20062-1992

Referansenummer: QY5666

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende bolighus over ett plan. Eiendommen ligger åpent og solrikt til i område med etablerte boligeiendommer, grensende ned mot Neselva.

Tomt:

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1221,9 kvm, og fremstår som etablert og tilrettelagt med grøntarealer, plener og bed samt noe nivåsprang i arealet med skrånende terreng ned mot vassdraget. Oppgrusede arealer foran garasjen og boligen, -gårdsplass og tun.

Bolighus:

Frittstående, tradisjonell enebolig/villa over ett plan med støpte ringmursfundamenter til fast grunn.

Ihht innhentede opplysninger er boligen omsøkt bygd i 1968 og ihht stedlige måltagninger, måler boligen 103 kvm innvendige bruksareal. Utover dette kommer det noe, ikke målbare, overbygde arealer utvendig, bla inntrekk del av øvre langvegg i forbindelse med inngangspartiet. Forøvrig er boligen oppført som en bolig i murte primærkonstruksjoner av ytongblokk med pussede overflater. Prefabrikert ytongdekke som etasjeskille og selvbærende takstolkonstruksjon med kaldloft og ytre tekking med stålplater. Støpte ringmursfundamenter til fast grunn med luftet krypkjeller.

- Vedlikehold/tilstand:

Huset fremstår og defineres som ett naturlig renoveringsobjekt jfr. alder og stand. Det opplyses om endel utførte tiltak opp gjennom årene. Bla er stuene innlektet og etterisolert. Det skal imidlertid merkes byggets alder jfr. tilstand på bad (som får TG3) samt endel registrerte og aldersrelaterte bygningstekniske forhold forøvrig. Tidligere eier har etablert større åpne terrassearealer etter nedre langsiden av bygget. Dagens eier har tilført mye verdier i hagearealer.

Konklusjon:

Åpent og fint beliggende boligeiendom i område med etablert og tilrettelagt bebyggelse. Solrikt og med usjenert uteareale. Eiendom med godt potensiale jfr. beliggenhet med nærhet til Fagernes, solrikt samt grensende ned mot vannet.

Bygget som renoveringsobjekt med naturlige oppgraderingsbehov jfr. stand og standard samt dagens krav til energi og energieffektivitet. Merk påviste avvik og kjøpers egen undersøkelsesplikt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

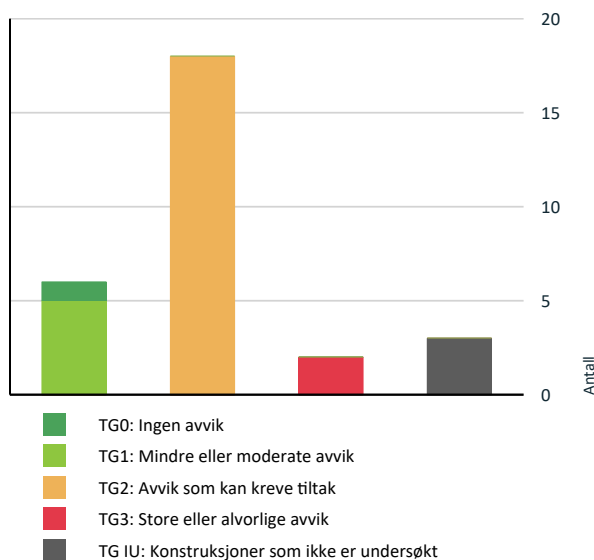
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

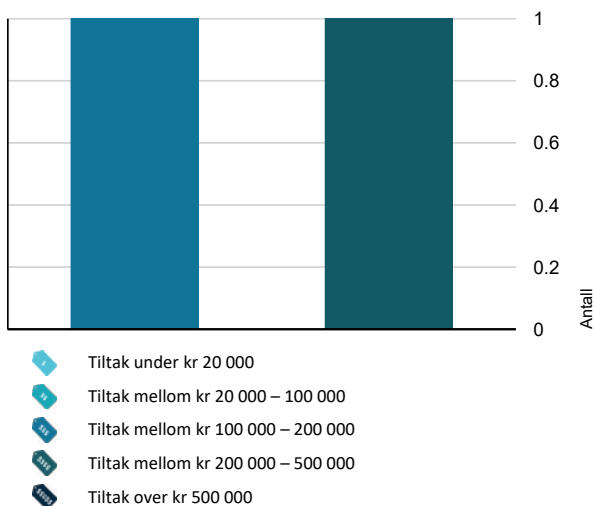
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med svartlakkerte stålplater i A-taksprofil, hvor det antas undertaktekking med papp til bærende robust rupanel som taktro.

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen er bygd i 1968, hvor det er lagt rupanel som undertak med papptekking. Ytre tekking med stålplater er lagt noen år etter, hvor både undertak og ytre tekking er forbi over halvparten av teoretisk levetid.

Merk tidligere innfestingspunkter for braketter for snøfangere - braketter fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av både undertak og ytre takteking innen rimelig tid, da disse nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Merk event. utettheter i skuehull for braketter for snøfangere.

Tilstandsrapport



Ytre tekking med stålplater samt beslag ført ut over vindskien.

NB: Merk tidligere innfestingspunkter for snøfangere. Snøfangere fjernet, merk event, utettheter i platene på tidligere skruerpunkter.



NB: Merk tidligere innfestingspunkter for snøfangere. Snøfangere fjernet, merk event, utettheter i platene på tidligere skruerpunkter.

TØ 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør ført til nedgravde drenerør og ført vekk fra vegglivet.

Årstall: 1968

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det opplyses om å være etablert nedgravde drenerør for takrennenedløpene samtidig med at det ble drenert rundt huset.
Ukjent utførelsesår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på alle tak dekket med plater.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen og tilstanden til de nedgravde drenerørene, da ukjent utførelsesår gir usikkerhet om funksjon og levetid. Manglende dokumentasjon kan medføre økt risiko for at dreneringen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør ført til nedgravde rør som er ført vekk fra vegglivet.



Rør til terreng



Platetekking uten snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Prefabriker ytongdekke som etasjeskille mellom krypkjeller og 1.etg.
Yttervegger oppført i murt ytongblokk med pussede overflater utv. og innvendig.
I gavler er det liggende trekledning på takstolkonstruksjonen.

- Kommentar:

Vegger i stue er lektet inn og tilleggisolert (ukjent utførelsesår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist andre avvik:

- Sprekker:

Det er registrert noe sprekkdannelse i veggkonstruksjoner i garasjedel. Antatt setningsskader som følge av svikt i grunnen.

- Andre avvik:

yttervegger er ihht oppbyggingsmetoden med ytongblokker oppført etter andre krav enn av idag vedr. krav til isoleringsevne og blir definert med behov for etterisolering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

- Sprekker:

Det antas at bygget står stabilt jfr. alder og at de påviste sprekkdannelse ikke har endret seg på mange år.

Videre har dagens eier drenert rundt/etter øvre langside av huset, noe som tilsier at event. vanntilsig er ført vekk fra bygningskroppen og eventuelle frostsetninger skal være imøtekommet med dette.

Sprekkene bør likevel følges opp for å hindre videre skadeutvikling, da slike skader kan føre til vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbryting av fasade og konstruksjon.

- Andre avvik:

Det anbefales å etterisolere alle yttervegger på utvendig side for å redusere kuldebroer og hindre innvendig kondensering på kalde innvendige overflater. Manglende etterisolering kan føre til økt varmetap, dårligere innneklima og risiko for fuktskader.

(Når vegg kjøles ned utenfra og inn, vil det oppstå kondensering innvendig).

Tilstandsrapport



Påvist sprekk i fuger inne i garasjeboden.



Påvist sprekk/rissprekk i murvegg inne i garasjeboden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.

Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplettet platetak.

Spaltegesimser.

Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/blikk som avdekning på topp.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med konstruksjonen med unntak av alder.

Kaldloftet ses isolert med mineralull på hoveddel, flis over garasjedel.

Luke til loft som uisolert nedfellbar luke med stige - anbefales erstattet med nyere isolert luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Påvist fuktskjolder i rupanel rundt pipe og undertak mot luke. Lekkasjen antas å ha vært rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antas imøtekommet ved montering av pipehatt.

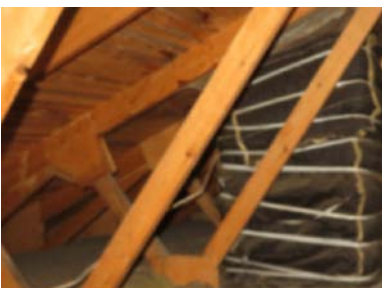
Tilstandsrapport



Nærbilde av oppbygging, hvor det ses faspanel med underliggende plate i himlinger.



Spaltegesims (Uten fluenetting).



Det ses vannmerker i undertaket både rundt pipen og mot luken samt vannmerker i plate på gulv. Det kunne ikke påvises fukt på befaringsdagen, hvor det forutsettes at problemet med vanninntrengning i utgangspunktet var rundt pipen, og at denne nå er heltekket og event. uttetheter er utbedret.



Plassbygde, selvberende W-takstolkonstruksjoner

Vinduer

2-lags isolervinduer i stue, fastkarmsvinduer.

Doble vinduer med innerramme og ytteramme, sidehengslet og med haspelåsninger.

Faste skodder utv. som staffasje.

- Kommentar:

Ett vindu i stue er nytt. Øvrige fra byggeår - utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere innelima og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



Vinduer - samtlige forbi teoretisk levetid og anbefales skiftet. Det er dels påvist kondensavsetninger mm i nedre karm.

Dører

Hoveddør av tre med sidefelt med glass.
To-fløyet terrassedør med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Hoveddøren 'sitter' litt i karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Det anbefales å vurdere utskifting til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da nåværende dører har oppnådd en høy alder og redusert funksjonalitet, noe som kan medføre økt varmetap og høyere energiforbruk.



Hoveddør med fastkarms sidefelt med glass - begge fra byggeår og forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Dører - 2

Nyetablert, to-fløyet terrassedør fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



To-fløyet terrassedør fra 2023.
Utadslående til terrasse - adkomst videre til terreng.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 30 kvm åpen solterrasse ut for stue - nyetablert de senere år av tidligere eier.
Bygd opp med impregnerte materialer, spaltegulv.
Trapp til terreng.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Punktfundamenter til terreng med bærende betonghelle.



Del inn mot boligen er etablert til eksisterende konstruksjoner - tidligere betongtrapp som var etablert ut for terrassedøren til terreng.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
Det er dels noe fliser, dels noe belegg, laminat i stue samt noe teppe.
Vegger dels med noe panel, endel plateklede overflater i malt utførelse, noe tapet mm. Fliser på bad.
Himlinger med dels noe trepaneler, dels noe tak-ess plater, dels noe malte overflater.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endel senere noe oppussede overflater, bla nyere malte vegger på ett av soverommene.
Forøvrig med ett generelt behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlige renoveringsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikeret ytongedekke med påstøp som etasjeskille mellom krypkjeller og 1.etg.

Tilstandsrapport



Bilde fra krypkjeller, hvor det ses ytongdekke som underlag for påstøp.
Ingen påviste skader/avvik ved visuell besiktigelse.



Betongmur og ytongdekke.

Radon

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

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- b. som står i vann
- c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttettethet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1968 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak - jfr. punkt c og d.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for beboere.

Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med peisovn som tilknyttet ildsted.

Innvendig ses pipen og brannmuren som overflateforblendet med fasadeskifer.

Fliser på gulv under ovnen.

Pussede overflater inn mot kjøkken.

Pipen antas pusset over tak, senere med tilført heltekkende beslag.

- Kommentar:

Det opplyses om at det vinteren 2022 ble satt inn foringsrør i pipen som ett reparasjonstiltak, hvor pipen pr. dd er godkjent av feiervesen.

Oppe på kaldloftet ses pipen isolert for å hindre nedkjøling og kondensering samt å optimalisere trekken. Isoleringen ble utført for mange år tilbake.

Pr. dd defineres pipen som en 3-sjikt pipe med: Foringsrør, luftrom/eller isolert mellomrom samt ytre mantel med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ubrennbar plate som sikringstiltak mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ubrennbar plate må beregnes montert til gulv.

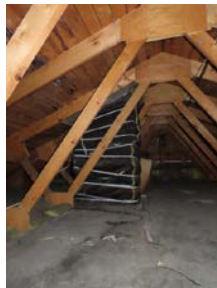
Tilstandsrapport



Peisovn i stue, -ny i 2023.



Sotluke i stue, hvor det ses å mangle ubrennbar plate/sikring til gulv.



Pipen oppe på loftet ses isolert for å unngå nedkjøling og kondensering.
Dette ble gjort for mange år siden, før det ble satt inn foringsrør.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er etablert luftet krypkjeller under hele huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved besiktigelse i krypkjeller ble det observert muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med støpte gulv med fliser - helflisede overflater - gulv og vegger.

Frittstående dusjkabinett, servantskap samt gulvmontert vannklosett.

- Kommentar:

Det ses vindu på yttervegg, hvor dette kommer inn i våt sone jfr. dusjsonen.

Det antas å ha vært installert badekar som opprinnelig fra byggeåret jfr. plassering av sluket samt vannuttak mm.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad med helflisede overflater - gulv og vegger - frittstående dusjkabinett, servantskap samt gulv montert vannklosett.
Innluft via hull i ndre del av dørrblad samt elektrisk vifte i vegg som avtrekk.



Eldre soilsluk ses uten noen form for mansjetter eller membraner - forbi lengste levetid og ikke ihht minstekravet pr. idag.



Forhøyet dørrterskel - flomsikring jfr. gulv uten fall til sluk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.
Videre er rommet bygd opp med murvegger, noe som tilsier at det ikke kan foretas hulltaking.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak med vannmåler, varmtvannsbereder samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Veggmontert blandebatteri for vaskekar (Vaskekar er ikke montert).
Støpt gulv med fall til sluk, beleggt med oppkant opp etter vegg som flomsikring.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vanninntak, vannmåler samt trykksatte rørføringer i loddet kobber til de respektive tappepunkter.



Samtlige rørføringer opp gjennom gulvet er fuget med vanlig silikon, noe som ikke samsvarer med minstekrav eller anbefalinger forøvrig.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke installert vannførende rør i veggkonstruksjoner - alle trykksatte rørføringer ligger uetnpå vegger og er synlige. Øvrige er ført ned i gulv (Antatt i påstøpen uten mulighet for å kunne etterprøve konstruksjonen).

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

Videre er rommet bygd opp med murvegger, noe som tilsier at det ikke kan foretas hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning antas fra ca 1990. Folierte skrog og folierte dører med heltre gripekant.

Heldekkende vaskebeslag med utslagsvask og skyllekum samt avrenningsplate.

Frittstående hvitevarer.

- Kommentar:

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

Innredningen er overflatebehandlet av dagens eier.

Merk normale renoveringsbehov jfr. alder.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt for å opprettholde funksjonalitet og estetikk, da slitasje og aldring kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader over tid.

Tilstandsrapport



Kjøkken fra 1990 med malte overflater.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med rør ført opp gjennom skaptaket og antas opp på loft.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlig føring som viser hvor ventilasjonsrøret er ført videre etter skapet. Dette medfører usikkerhet knyttet til funksjon og eventuell avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare hvor ventilasjonsrøret er ført, og om avtrekket fungerer som forutsatt. Manglende dokumentasjon og synlig føring medfører usikkerhet rundt avtrekkets funksjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og luktproblemer.



Ventilator med avtrekkslange ført opp gjennom himling - ukjent hvor det er ført videre - det anbefales ytterligere undersøkelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med via plastslange med hovedstoppekran og vannmåler.
Loddet kobber på samtlige trykksatte rørføringer til de respektive tappepunkter.

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 IU Avløpsrør

Ukjent avløpsopplegg, men det antas plast/PVC-rør som avløpsrør til offentlig tilknytning.
Rørene ligger skjult ned gjennom gulv samt som nedgravde inn til tilknytningspunktet og kan ikke kommenteres for tilstand.



Koblingskum ute på plen (opplyst).

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilert via veggmontert klaffeventiler i oppholdsrom - mekanisk avtrekk på bad.

- Kommentar:

Det vil være naturlig å prosjektere inn alternativt ventilasjonssystem ved renovering/oppgradering av boligen jfr. siste energikrav.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

- Kommentar:

Varmepumpen opplyses ny/nymontert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Ny varmepumpe i 2025 - installert av dagens eier.



Innvendig viftekonvektor på luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



200 liters varmtvannsbereder fra 2017.



Berederen er tilknyttet det elektriske anlegget via enklere stikkontakt - det anbefales fast tilknytning med bryter.

Elektrisk anlegg

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

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

3-faset inntak - skrusikringer.

Dels åpent, dels skjult anlegg.

- Kommentar:

Det elektriske anlegget vil være naturlig å oppgradere samtidig med øvrige tiltak på boligen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

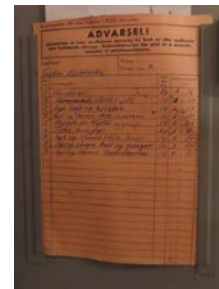
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.
Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.
Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register:
<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.
Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Eldre skrusikringer/porselenssikringer.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Naturterreng med naturlige/stedlige masser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer. Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskafer og mindre sprekkdannelser.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Drenering

Det opplyses om at det er foretatt redrenering etter øvre langside samt ned etter soveromsgavl av huset sommeren 2020.

- Kommentar:

Det opplyses om at dreneringen har avhjulpet vanntilsg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Det henvises også til punktet terrengforhold, hvor det er anbefalt å senke terrenget etter øvre langside for å etablere fall vekk fra vegglivet.



Drenert etter øvre langside - platonplast ses ført opp over terreng.



Drenert etter øvre langside - platonplast ses ført opp over terreng.



Drenert etter soveromsgavl.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte og armert ringmur med luftet krypkjeller.
Ringmuren er etablert til fast grunn/stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne.



Påvist sprekkdannelser i murverket som følge av bevegelser/svikt i fundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Tomten måler 1221,9 kvm ihht kartgrunnlaget (Beregnet areal i kartet).
Gruset adkomstsvei samt oppgrusede arealer foran garasje og inngangsdør.
Større hage med noe etablerte grøntarealer, plener og noe bed.
Endel nivåsprang i terrenget, støpt terrengmur mot ovenforliggende skråning.

- Kommentar:

Tomten strekker seg ned mot vassdraget og har ifølge kartet grense helt ned mot vannkanten, hvor det ihht kartet ses at ca halve tomten ligger i flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å falle/ha fall inn mot vegglivet - merk at det er foretatt redrenering rundt huset/etter øvre langside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget etter øvre langside bør senkes og etableres med fall vekk fra vegglivet (minimum fall 1:50 anbefales) for å redusere risikoen for vanninntrenging mot bygget.

Flomutsatt del av tomten kan ikke bebygges, da dette medfører økt fare for skader ved flomhendelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/89 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod, Garasje, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		28 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

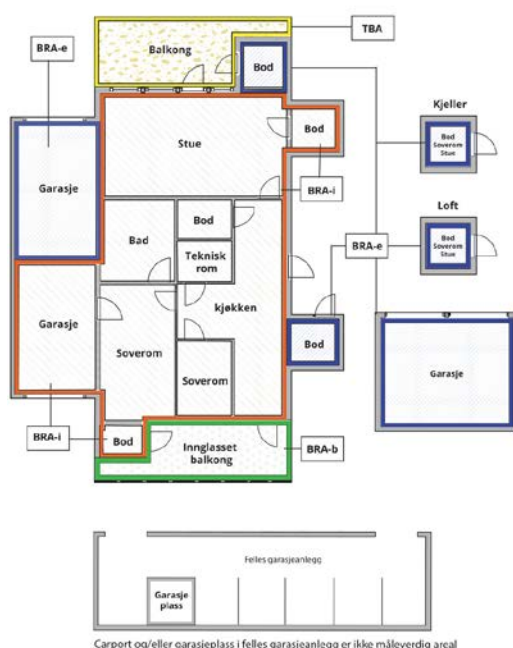
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89	14		103	30
Krypkjeller					
SUM	89	14			30
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, vaskerom, bod (inn for vaskerom)	Hagebod	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Ca 30 km åpen solterrasse etter nedre langside av bygget, med anturlig adkomst fra stue samt trapp videre til terreng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens eier har i sin eiertid utført følgende i 2023:

- Montert inn ny to-fløyet terrassedør.
- Peisovn (Fjernet opprinnelig etasjeovn).
- Garasjeport/leddport med motor og styringsautomatikk til garasje/hagebod.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Ingrid Marit Thyri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	18	113		0	1221.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrautvålsvegen 53

Hjemmelshaver

Thyri Ingrid Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Skrautvålsvegen 53, og ligger i et område med etablert boligbebyggelse. Vestvendt og solrikt med gangavstand til Fagernes sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger under:

FAGERNES NORD - HONKEVIKA. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 7.5.1984.

Eiendommen er etablert og boligen bygd i 1968, hvor denne da er registrert som 'Eksisterende' eiendom jfr. opprinnelig byggeår.

Om tomten

Tomten måler 1221,9 kvm ihht kartgrunnlaget (Beregnet areal i kartet).

Gruset adkomstsvei samt oppgrusede arealer foran garasje og inngangsdør.

Større hage med noe etablerte grøntarealer, plener og noe bed.

Endel nivåsprang i terrenget.

- Kommentar:

Tomten strekker seg ned mot vassdraget og har ifølge kartet grense helt ned mot vannkanten. NB: Merk at nedre grenselinje mot vassdraget fremstår som stiplet og dermed definert som usikker. Det anbefales at det tas kontakt med kommunale myndigheter for event. spørsmål vedr. korrekte grenselinjer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY5666>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andres Olav Thyri

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skrautvålsvegen 53

2900 Fagernes

3451-18/113/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør.

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

♦ **Ja**

Regner med at flere av vinduene er punktert, som følge av alder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikk

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektrisk garasjeport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ser av terrenget rundt huset at det er utført dreneringsarbeid. Taknedløp er samlet og takvann ledes mot elv. Vet ikke noe mer om utførelse og om det er utført av faglærte eller ikke. Tror det er utført på begge sider og bakside av boligen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis
/ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Montert noe nytt elektrisk
materiell.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nedre del av hage, vil kunne oversvømmes ved flom i elven.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 113	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	108 Fagernes nord-Skrautvålsvegen
Veiadresse:	Skrautvålsvegen 53, gatenr 1005	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2900 Fagernes	Kirkesogn:	3100106 Tingnes
Oppdatert:	22.11.2019	Tettsted:	1711 Fagernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Elverhøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.08.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 221,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3451/18/113	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 26.04.2017 Matrikkelført: 27.04.2017	Avgiver Mottaker	3451/18/12 3451/18/113	-52,6 52,6
Oppmålingsforretning	Forretning: 26.04.2017 Matrikkelført: 27.04.2017	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0542/Eierløs(e) teig(er) 3451/18/12 3451/18/98 3451/18/113 3451/18/182 3451/18/246	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 07.08.1957 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3451/18/12 3451/18/113	-1 036,0 1 036,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skrautvålsvegen 53	Bolig	106,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	158046644			Antall etasjer:		2

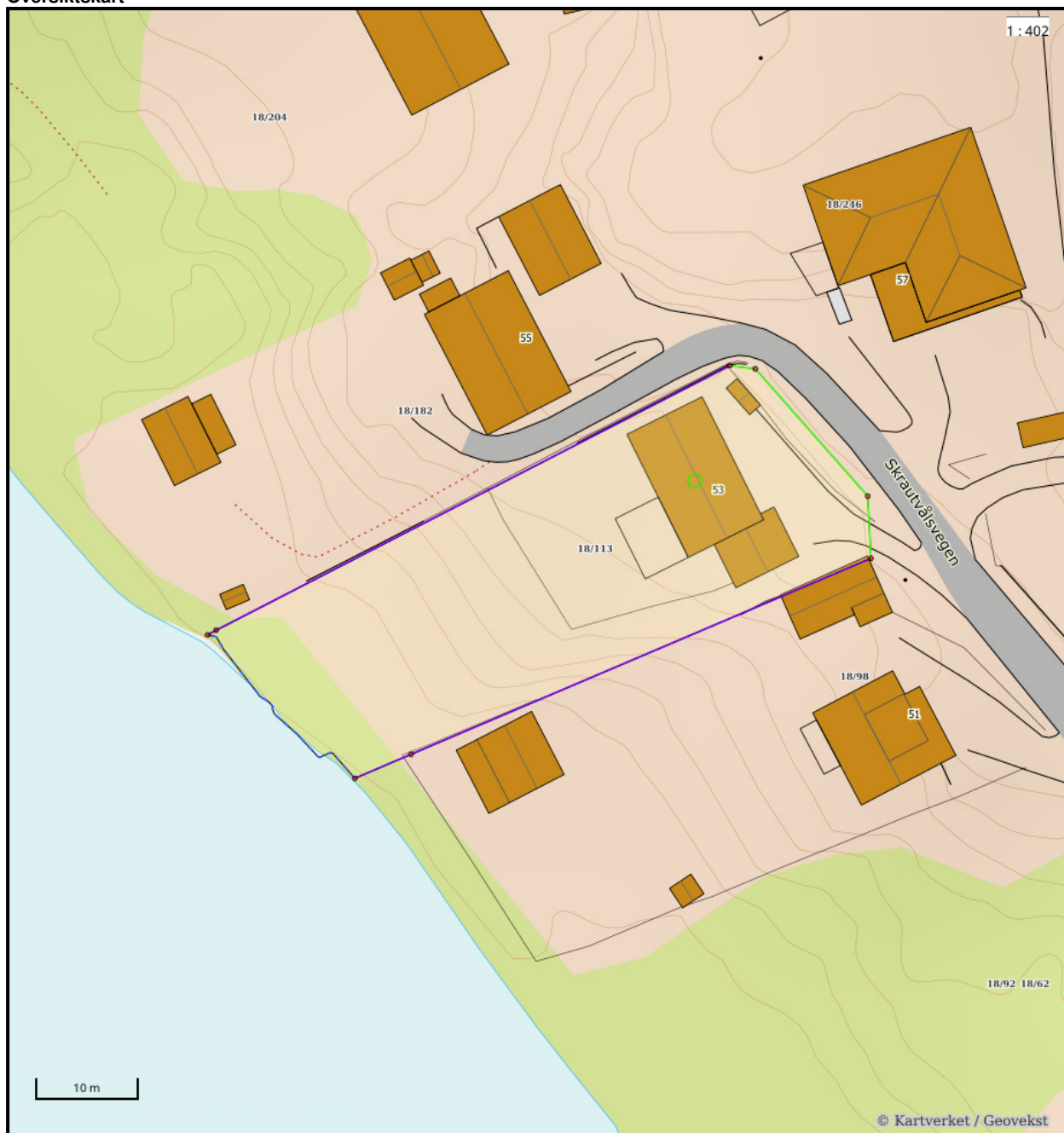
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1		106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

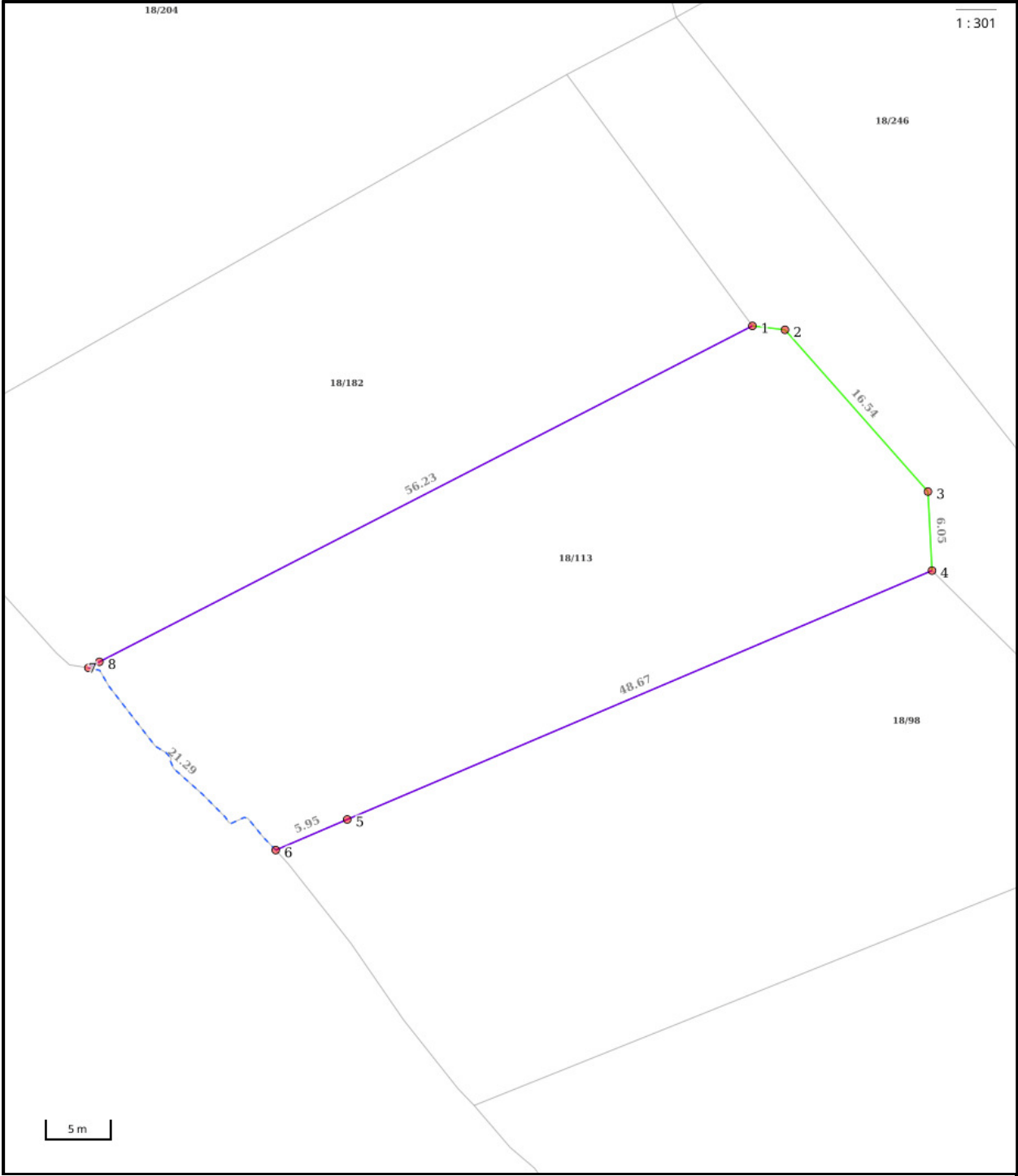
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 221,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 902,50	512 055,35	2,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Rør
2	6 761 902,43	512 057,87	16,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 761 891,08	512 069,90	6,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 761 885,09	512 070,76	48,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
5	6 761 862,00	512 027,92	5,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 761 859,16	512 022,69	21,29m	Digitalt stereoinstrument	55		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 761 871,75	512 007,13	0,96m	Digitalt stereoinstrument	55		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 761 872,29	512 007,92	56,23m	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: 09.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 53, 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	1 222 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_023	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	255 m ²	
	KPHensynsonenavn	Flaum	
	KPFare	Flomfare	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R023
Navn	FAGERNES NORD - HONKEVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/63/0542R023.pdf
Delarealer	Delareal 154 m ²
	Formål Park
	Delareal 1 060 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 8 m ²
	Formål Kjørevei

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000 datert oktober 1982.

1. Byggeområder

1.1 Boliger

Det skal være åpen villamessig bebyggelse. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0.2$.

Bolighus i 2 etasjer med underetasje kan tillates der dette passer med terrenget. Garasje kan oppføres som frittliggende bygg eller i tilknytning til bolighus. Frittliggende garasje kan, innenfor rammen av byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Utførelse, høyde og farge av gjerder og skjermmer skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Industri

I områdene skal oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet 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.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige det som vist på plankart. Gesimshøyden skal ikke overstige 8 meter.

Utendørs lagring tillates når det ikke vil være til ulempe for naboeiendommer.

Bygningsrådet kan gi nærmere påbud om innhengning og skjermbeplantning.

2. Landbruksområder

Områdene kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger i tilknytning til denne kan oppføres i områdene.

3. Trafikkområder

Veier skal bygges som vist i planen. ~~Bygningsrådet kan godkjenne mindre endringer når tekniske planer gjør dette nødvendig.~~

Frisiktsone skal anlegges samtidig med veianlegget forøvrig. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

4. Friområder

Nødvendige bygg og anlegg i tilknytning til områdets bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

5. Fellesbestemmelser

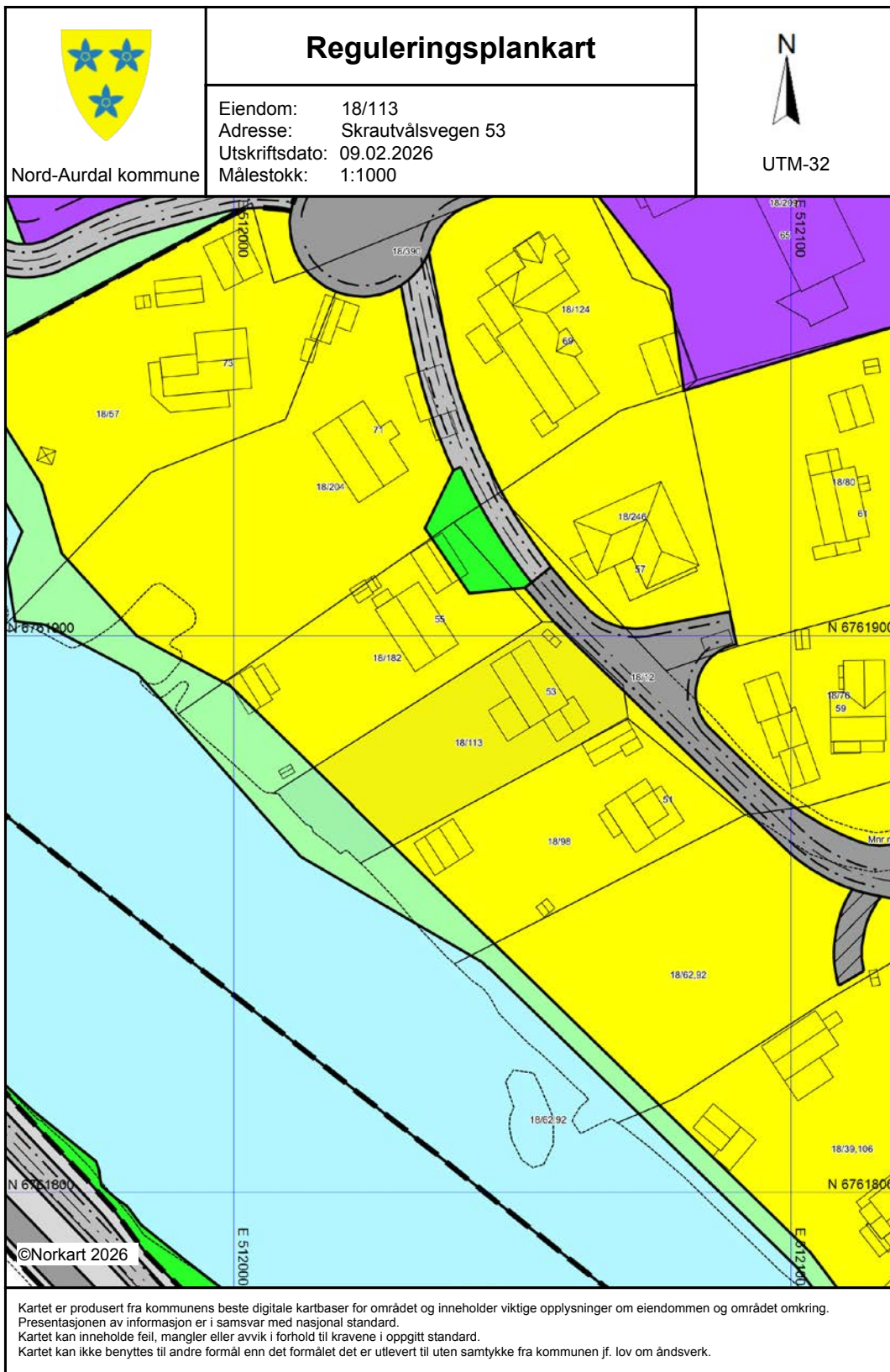
5.1 I boligområder skal det opparbeides oppstillingsplass for 2 biler på egen grunn. I industriområder fastsetter bygningsrådet tallet på biloppstillingsplasser.

5.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel eller naboer. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende form og behandling, Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

5.3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Nord-Aurdal kommune. Det er ikke tillatt ved privat sevitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

5.4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal kommune.

Fagernes, oktober 1982.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

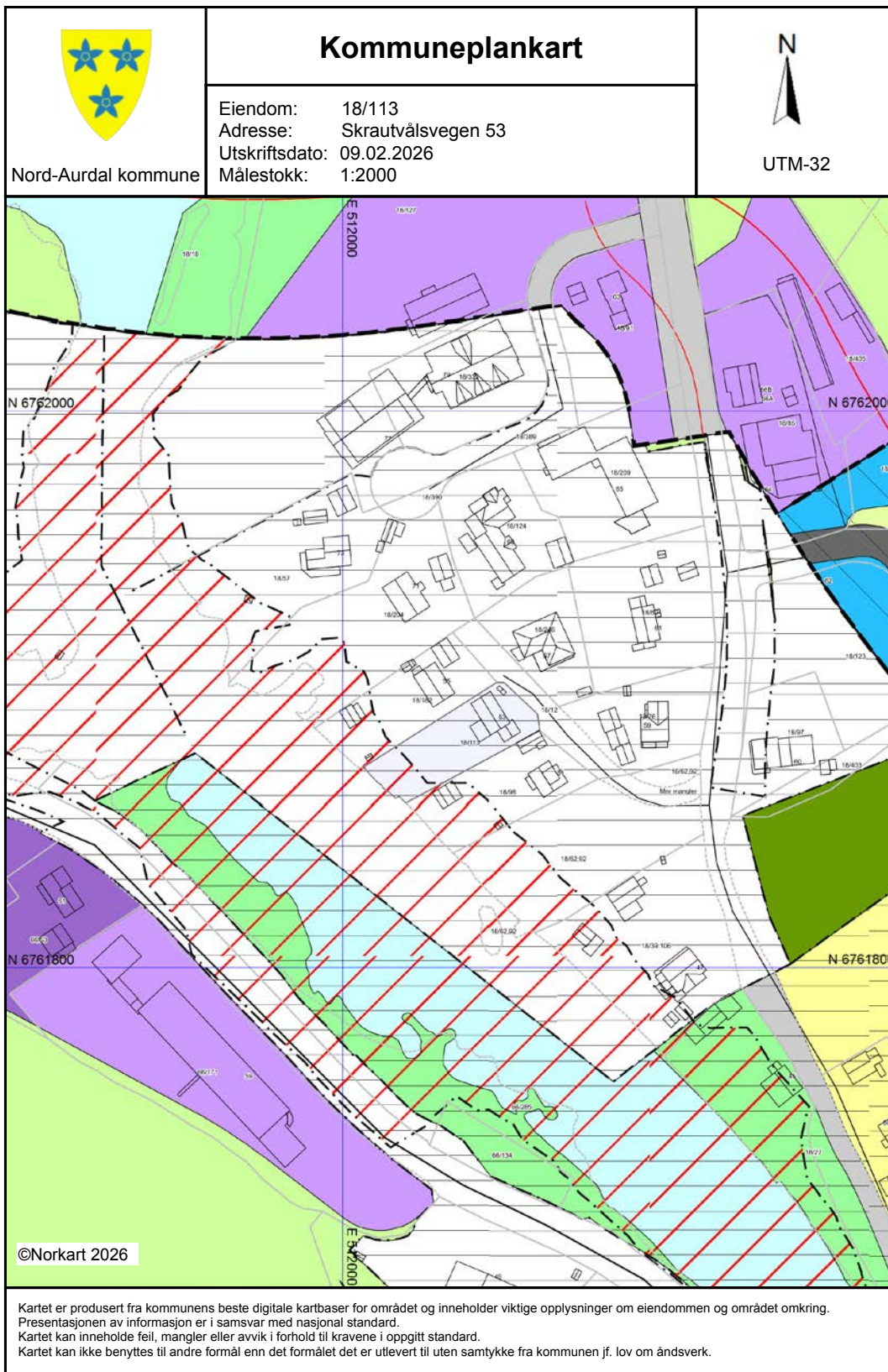
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 Erverv - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

 Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Næringsbebyggelse - eksisterende

 Næringsbebyggelse - nytt

 Idrettsanlegg - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)

 Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynssoner (PBL2008 § 11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 § 11-1)

 Faresone grense

 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Fjernveg - eksisterende

 Hovedveg - nytt

 Hovedveg tunnel - nytt

 Samleveg - nytt

 Samleveg - eksisterende

 Gang-/sykkelveg - nytt

 Turveg/turdrag - nytt

 Abc Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3451 18/113		
Utskriftsdato	09.02.2026	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

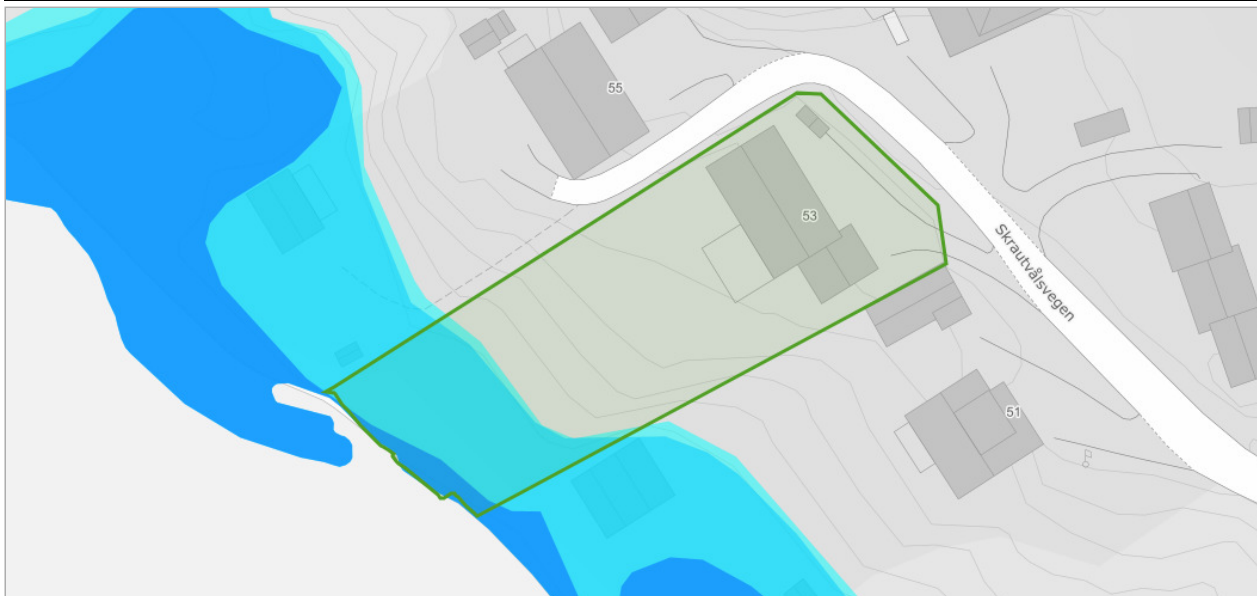
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Faresonekart for flom ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper i Norge - landskap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

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybde data ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder ❷ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Mulighet for marin leire ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde 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 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|--|--|

Faresonekart for flom

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Flomsone
1000-årsflom
200-årsflom
20-årsflom

Objekter

Gjentaksintervall
1000
20
200

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

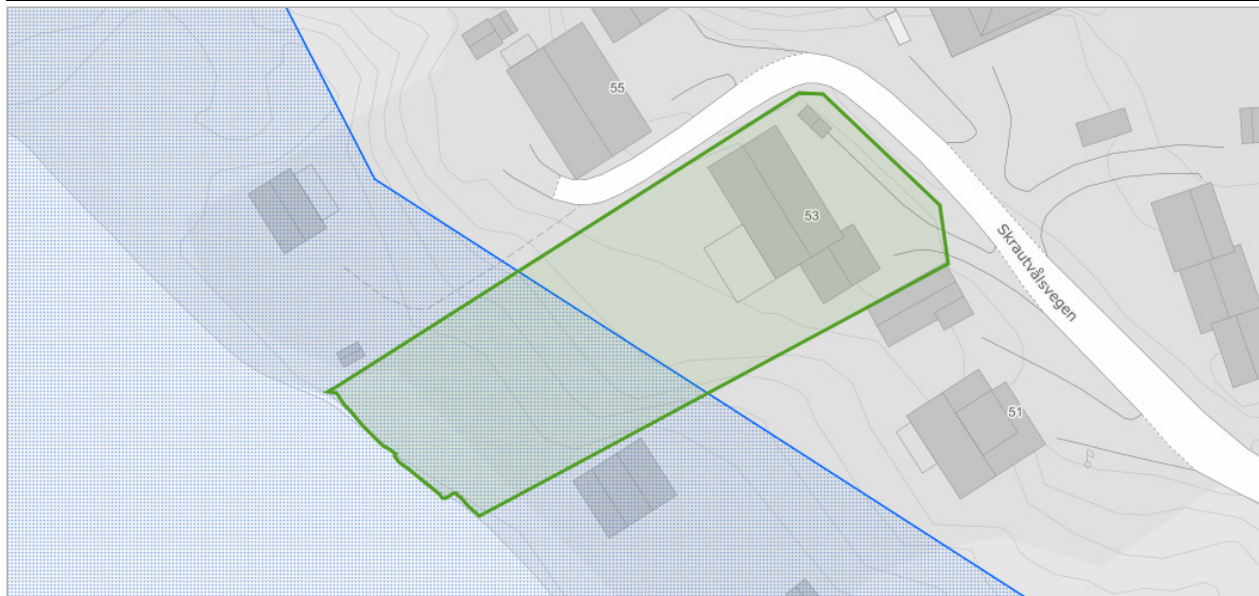
Bebyggelse
Skog
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

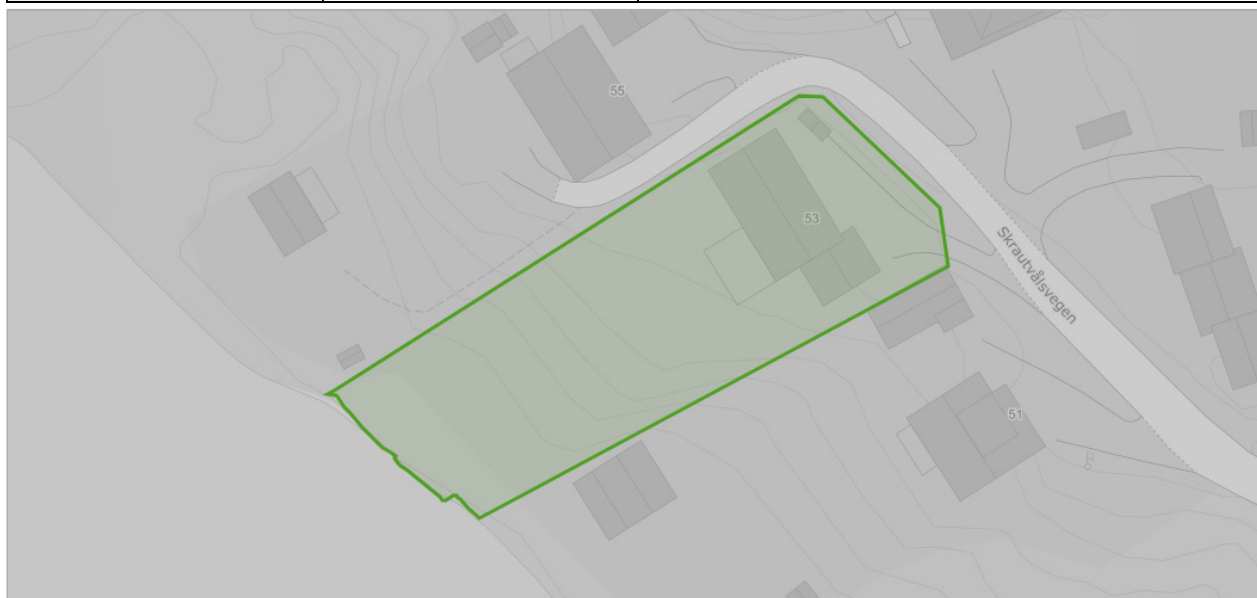
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

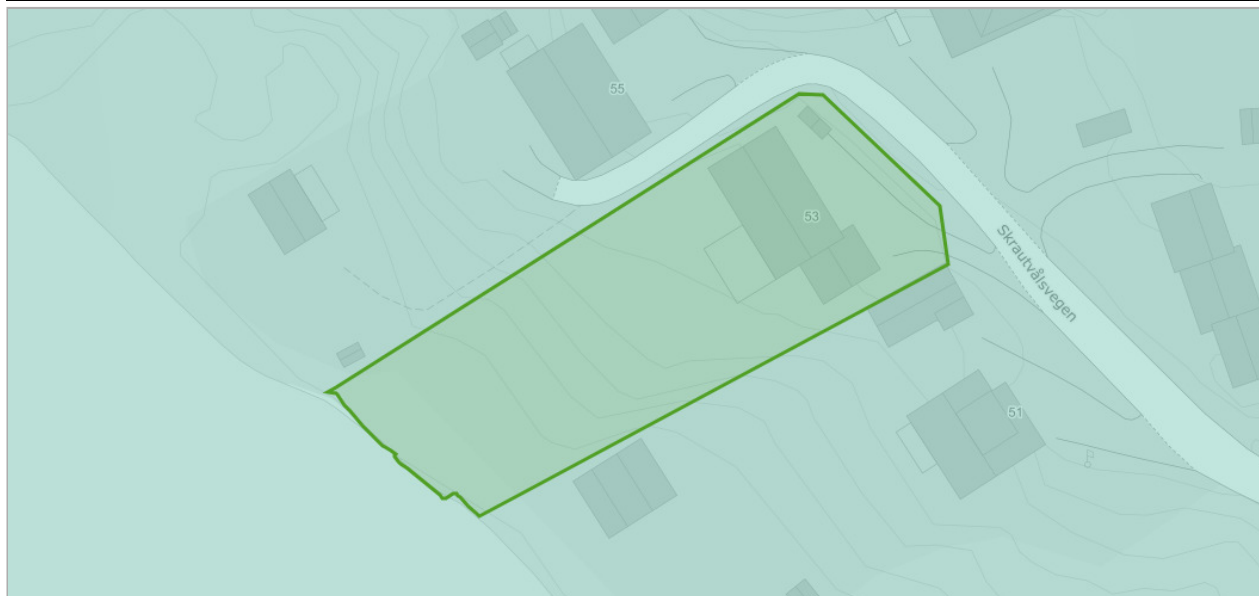
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.02.2026
-------	----------------	---------	------------



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

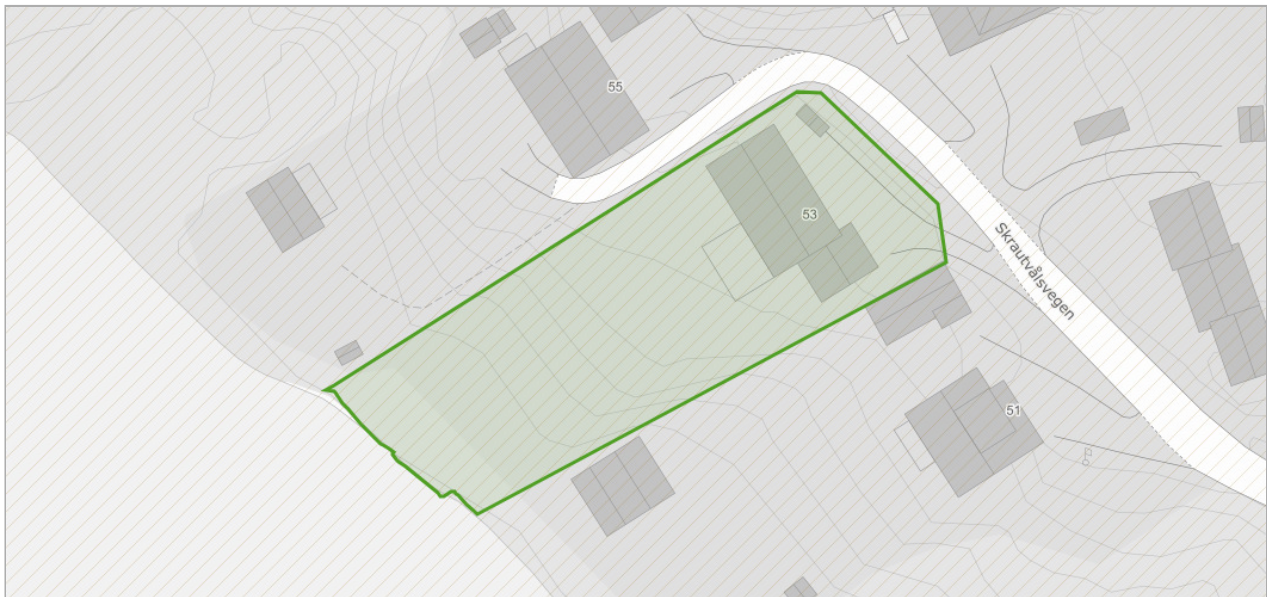
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

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	08.02.2026
-------	-------------------	---------	------------

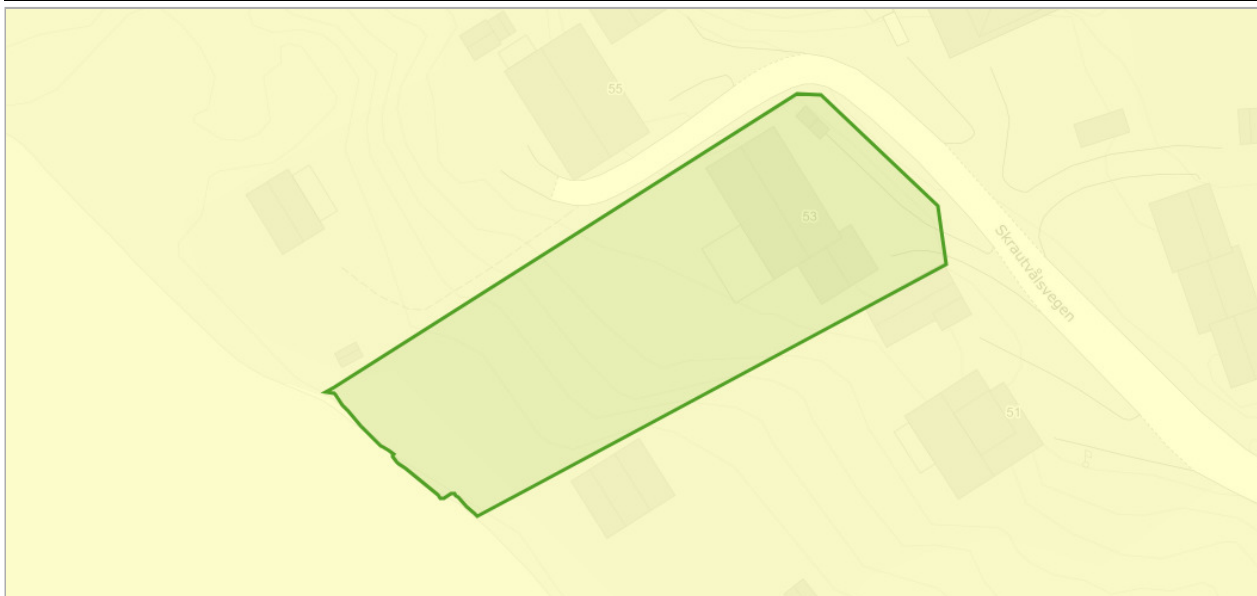


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

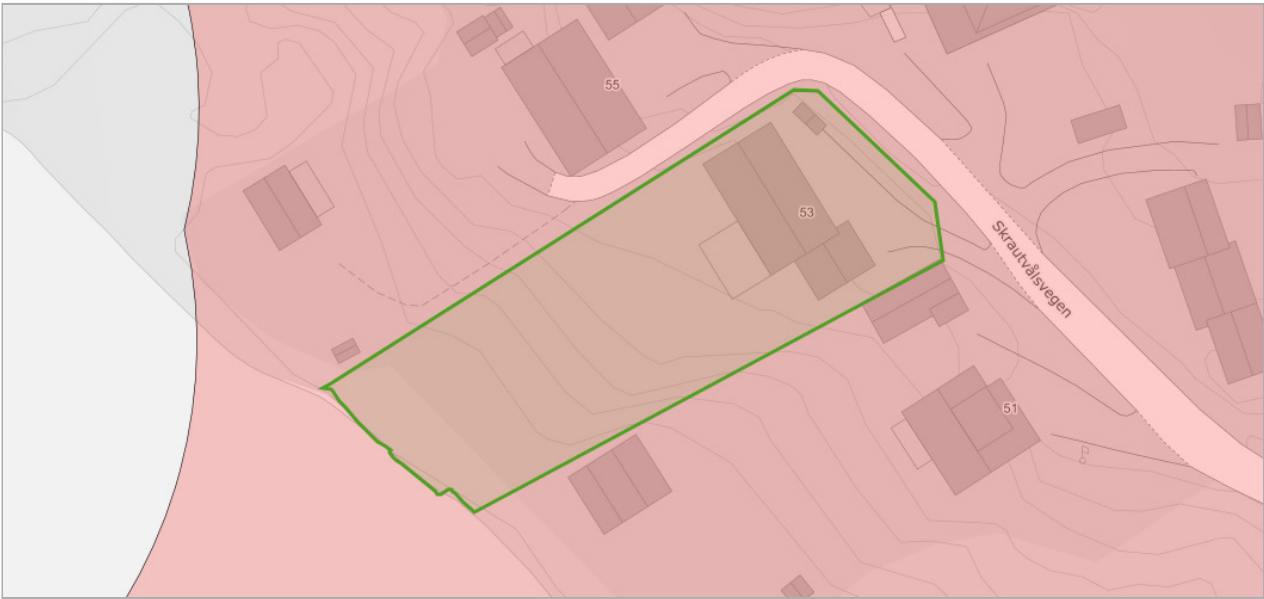
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.02.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

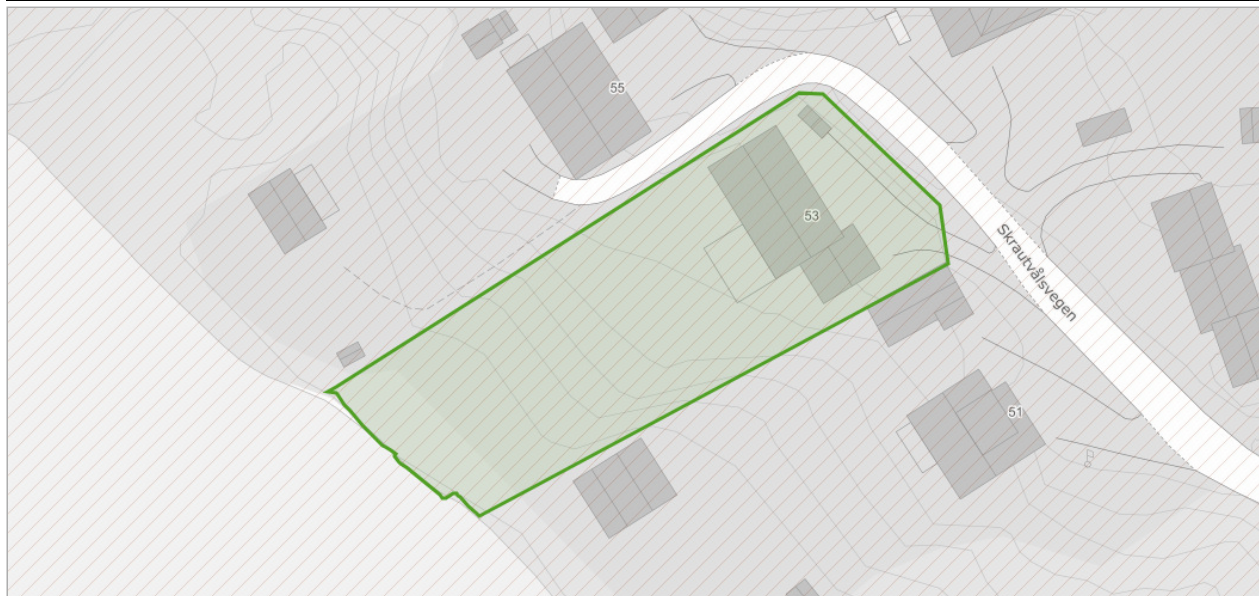
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

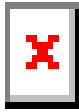
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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



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:
09.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Skrautvålsvegen 53, 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: 09.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 53, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	2 576,50 kr
Eiendomsskatt	1 685,00 kr
Feiing	572,00 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	3 912,09 kr
Sum	12 791,83 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	25%	23.5 m ³	76.00	1/1	0 %	1 974,00 kr	0,00 kr
Kloakk Etter Måler	25%	23.5 m ³	30.50	1/1	0 %	1 645,00 kr	0,00 kr
Forsk.Vann	25%	-13.83 m ³	84.00	1/1	0 %	-1 161,72 kr	0,00 kr
Forsk.Kloakk	25%	-12.5 m ³	70.00	1/1	0 %	-875,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	421400 Prom	4.00	1/1	0 %	1 686,00 kr	0,00 kr
Vann etter måler	15%	23.5 m ³	77.28	1/1	0 %	1 816,08 kr	0,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	1000.01	1/1	0 %	1 000,01 kr	0,00 kr
Kloakk etter måler	15%	23.5 m ³	64.40	1/1	0 %	1 513,40 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	700.00	1/1	0 %	700,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr	0,00 kr
Forskudd vann	15%	-13.83 m³	77.28	1/1	0 %	-1 068,79 kr	0,00 kr
Forskudd kloakk	15%	-12.5 m³	64.40	1/1	0 %	-805,00 kr	0,00 kr
Forskudd vannavgift	15%	45 m³	80.01	1/1	0 %	3 600,25 kr	0,00 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	45 m³	67.00	1/1	0 %	3 014,95 kr	0,00 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	0,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	0,00 kr
					Sum	17 677,43 kr	0,00 kr

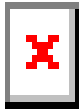
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
16.02.2026

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	113	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skrautvålsvegen 53 H0101, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted

Det er ikke registrert, avvik/anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport for 2024.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



INGRID MARIT THYRI
Skrautvålsvegen 53
2900 FAGERNES

Saksnummer	1000511
Dokumentdato	07.02.2024
Kontrolldato	07.02.2024
Saksbehandler	Erlend Bringsli
Gnr/bnr.	18/113
Adresse	Skrautvålsvegen 53
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 07.02.2024. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Har du spørsmål?

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

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

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: 09.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrautvålsvegen 53, 2900 FAGERNES								

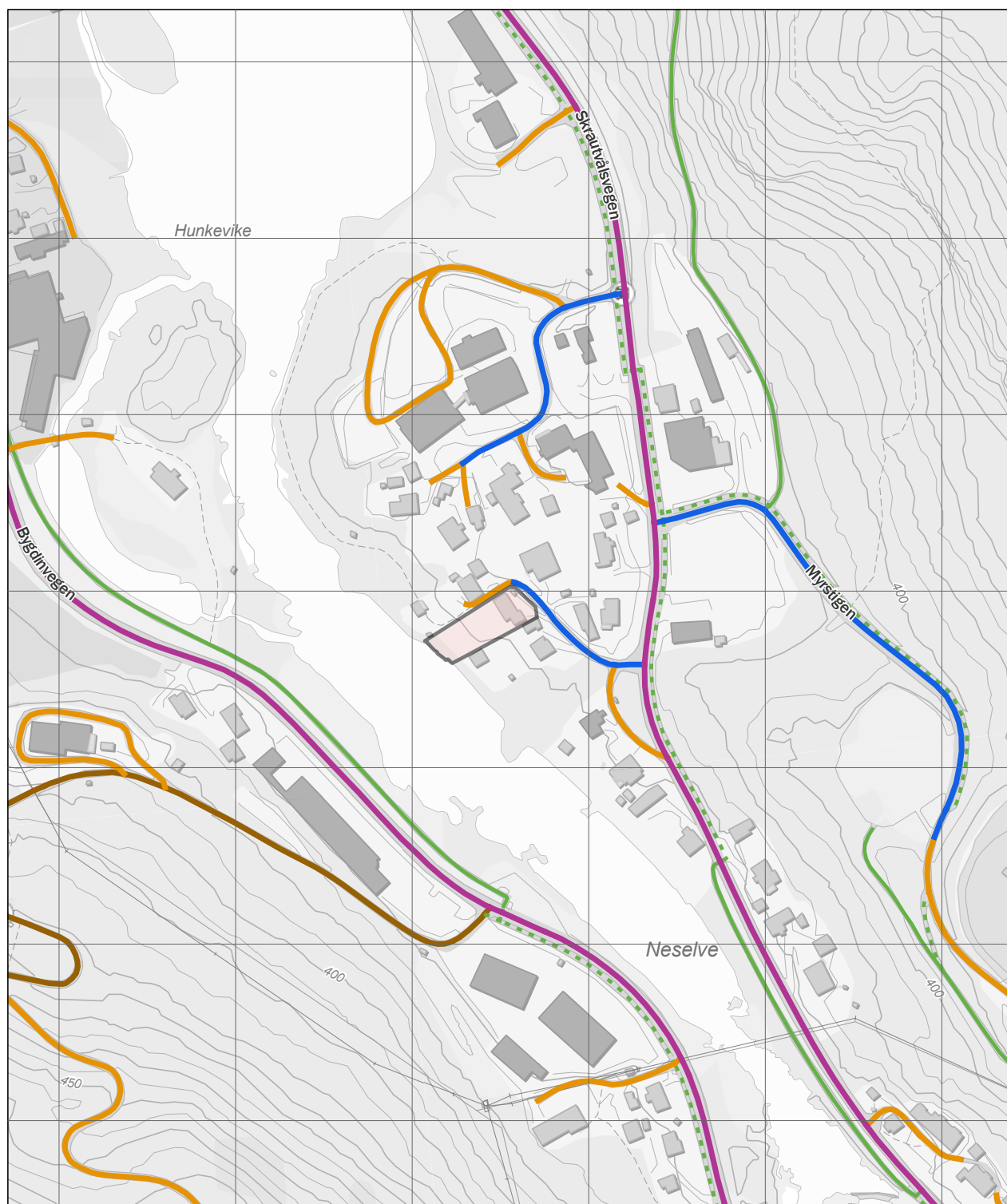
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
3174835	3827	05.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

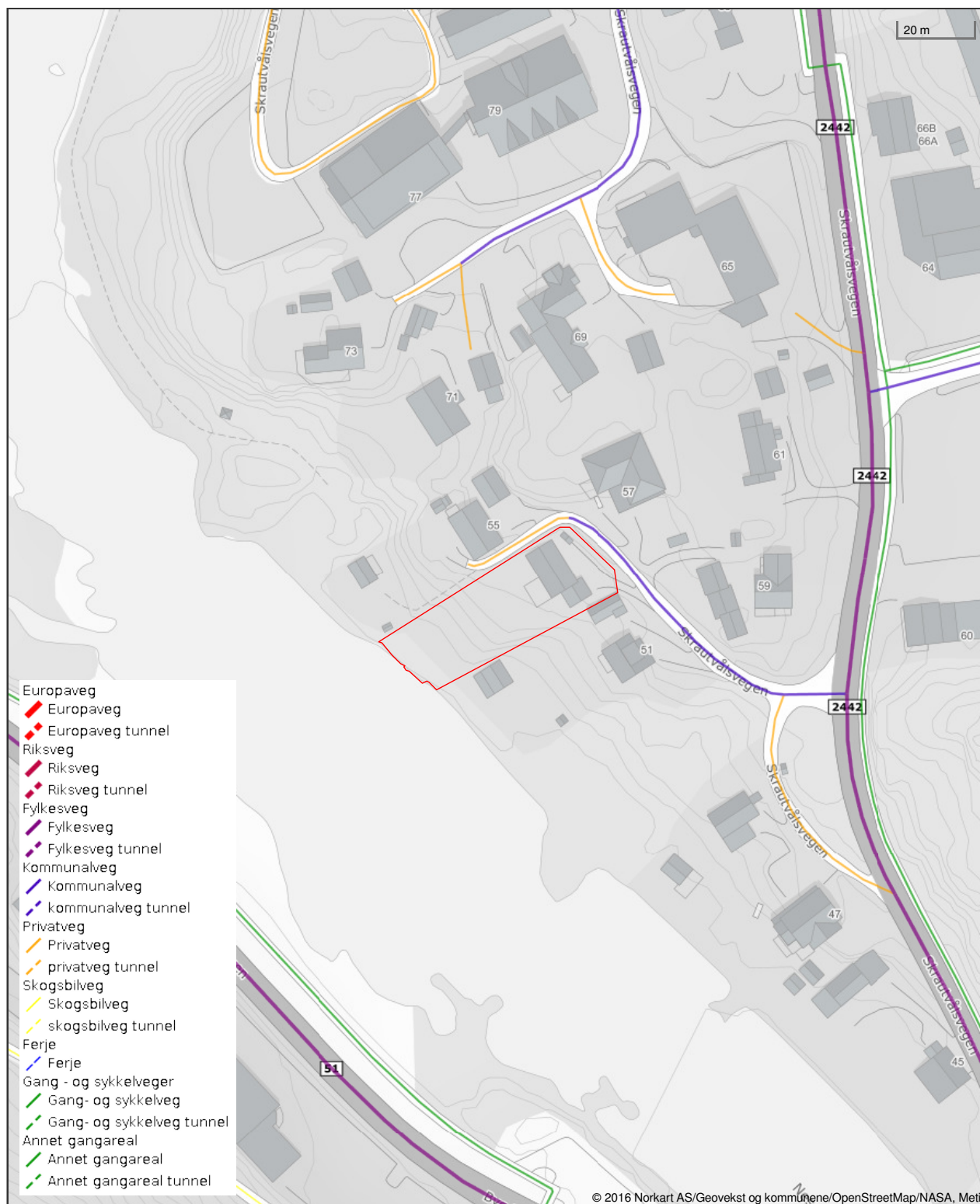
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 18/113//



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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AMS4983
Matrikkel: 3451-18/113/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



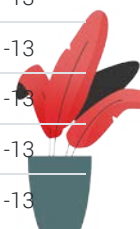
Hjemmelshavere:
Ingrid Marit Thyri



Adresse:
Skrautvålsvegen 53,
2900 FAGERNES

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 12 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring (MONTERING AV AVTREKKSIVIFTE PÅ BAD)	EL-FAG AS	Elektriker	2016-10-25
NELFO Sluttkontroll R1 (MONTERING AV AVTREKKSIVIFTE BAD)	EL-FAG AS	Elektriker	2016-10-25
1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_55205.doc	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-21
Sjekkliste etter servicejobber/utskifting utstyr (Speil på bad)	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-21
01_Samsvarserklæring_-_sign_tww_grønn_58464.doc	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Serienr	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Trykk start	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Trykk stopp	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Vakum start	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Vakum stopp	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Serienr	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13
Luft-luft varmepumpeanlegg Installasjonsskjema	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-01-13



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligmappa

Postboksøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Sendt: tirsdag 17. februar 2026 12:31

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201260011 Skrautvålsvegen 53 - gnr. 18, bnr. 113
(Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Hei,

Siste tilsyn var 2006. Ser ut som om den var avsluttet uten avvik.

Litt vanskelig å se siden det er så lenge siden.

Forbruk 25: 15889 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:





Skatteetaten

Dato
09.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 18 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skrautvålsvegen 53, 2900 FAGERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 447 524
Som sekundærbolig:	kr 1 790 095

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 113 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

19.02.2026 kl. 14.29

Oppdatert per

19.02.2026 kl. 14.27

Adresse(r) :

Gateadresse: **Skrautvålsvegen 53**

Gatenr: **1005**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2900 FAGERNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/326089-1/200 28.03.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10:20

VEDERLAG: NOK 2 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
THYRI INGRID MARIT
FØDT: 24.04.1939
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1996/2813-2/21 06.06.1996 **SKJØNN**
LOMEN KRAFTVERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/326090-1/200 28.03.2023 **PANTEDOKUMENT**
10:20
Beløp: NOK 1 705 000
Panthaver: SOGN SPAREBANK
ORG.NR: 837 897 912
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1957/1339-1/21 07.08.1957 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 18

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 113 i 3451 NORD-AURDAL kommune

BNR: 12

2020/1593543-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 18 BNR: 113

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.

Dagbok nr. 13891957
Valdres sorenskriver 7/8
Kp.

Henviſning:

J.nr.

Kart.

Tekst.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man. dag den 8. juli 1957 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Olstdelen og Hagajordet gr.nr. 18 br.nr. 12 av skyld mark 1,82 i Nord Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Einar Ranheim på vegne av Jul Ranheim

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Arne Granvang og Eiv. Haugene

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Einar Ranheim for faren Jul Ranheim

Rolf I. Nilsen

Av naboer: Knut Hagebråten

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 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 samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Rett kopi bekrefteſ



Parsellen grenser mot Bergtun gnr. 18 bnr. 98 i en lengde av 45,- m. fra regulert veg til Neselva. Fra punkt ved Neselva går grensen langs elva i nord-vestlig retning. Avstanden mellom boltene ved elva er målt rettlinjert til 23,5 m. Dreier så i nord,østlig retning og går 31,7 m. til nedsatt bolt og videre i samme retning 22,5 m. til nedsatt bolt ved regulert veg. Følger derfra den regulerte veg i syd-østlig retning 23,3 m. tilbake til utgangspunktet.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,81 mk. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:²⁾ Elverhøy.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-anes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

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

Vi har bestemt at Oppmålingsjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

K. Engjellien
Rune Gramseng Rune Høie

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Nord Aurdal Kommune

Kartingeniør

K. Engjellien

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

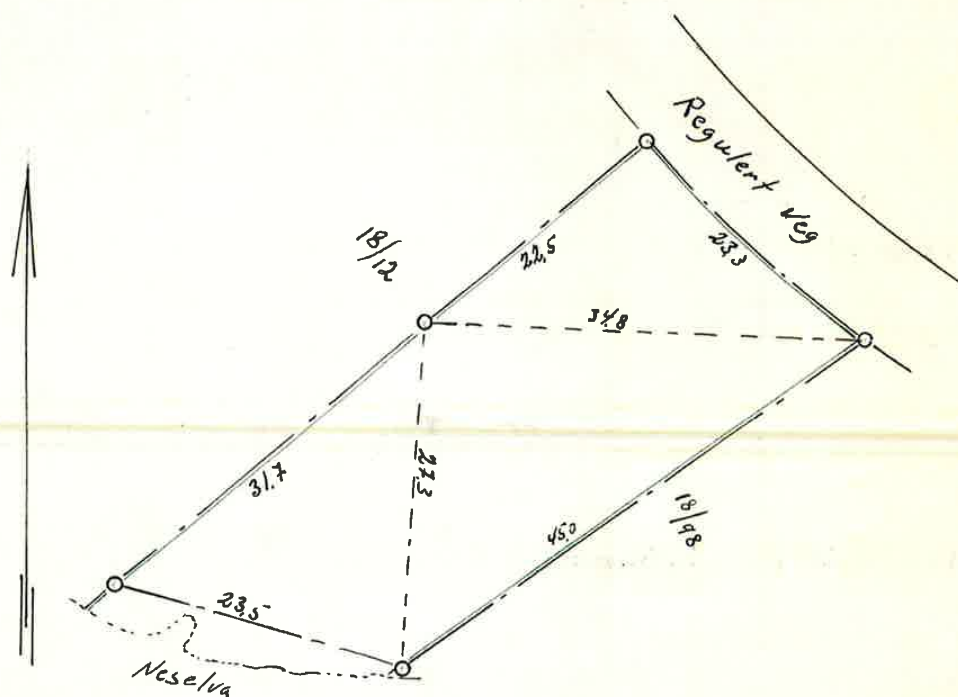
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).



Kart

over parsell ~~nr~~ Elverhøy av gr.nr. 18 br.nr. 12

Olstdelen og Hagajordet i Nord-Aurdal
(eiendommens navn)



M = 1/500

Areal = 1036,- m²

Fagernes den 16/7-57

K. Engelsen



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....^{7/8}.....19⁵⁷
Ole Aari

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr.....¹⁸.....br.nr.....¹¹³.....



OPPLAND ENERGIVERK

Sorenskriveren i Valdres
Postboks 163

2901 FAGERNES

REGISTRERT

06 JUNI 1996

SORENSKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.: 2813

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak :9400285

04.06.96

Doknr: 8

OE-530-JT/kø

TINGLYSING AV SKJØNN LOMEN KRAFTVERK

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

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

Rettsbøkene for de to skjønnene er oversendt tidligere.

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

Med hilsen
OPPLAND ENERGIVERK

Trygve Bjørk
Trygve Bjørk
Teknisk sjef



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

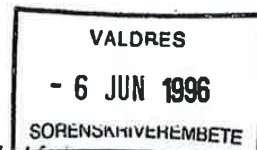


Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

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

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

Jon Tyldum
Jon Tyldum
Konsulent



Motteke kr. 1.484,-
Valdres sorenskriverebete 616

Oppland energiverk DA

Foretaksnr.
NO 961382424 MVA

Besøksadresse
Industrigt. 45

Postadresse
Postboks 1145, Skurva
2601 Lillehammer

Telefon
61 25 78 00

Telefax
61 25 75 63

Elektronisk post X400: S=firmapost; O=oe; P=koee; A=telemax; C=no;

NB!

Ingen bilag
vedlagt i vårt arkiv.



Nabolagsprofil

Skrautvålsvegen 53 - Nabolaget Fagernes sentrum/Husaplassen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Hunkevike 4 min
Linje 301, 302, 309, 313 0.3 km

Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 18 min
401 elever, 35 klasser 1.5 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min
174 elever, 16 klasser 1.5 km

Valdres vidaregåande skule 8 min
547 elever 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Fagernes sentrum 12 min

Valdres Auto AS 14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

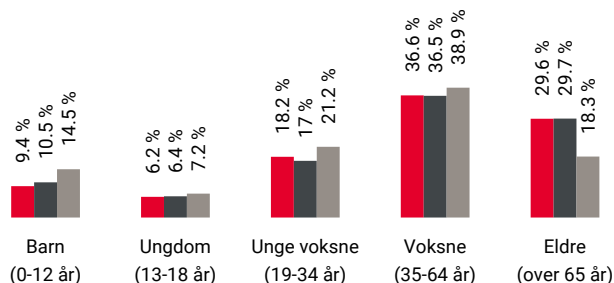
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagernes barnehage (1-5 år) 21 min
58 barn 1.7 km

Ranheim naturbarnehage (1-5 år) 5 min
28 barn 4.5 km

Skrautvål barnehage (1-5 år) 7 min
56 barn 5.6 km

Dagligvare

Coop Extra Fagernes 12 min
PostNord 1 km

Eurospar Fagernes 13 min
Post i butikk 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Blåbærmyra idrettspark	8 min	
	Fotball, friidrett	0.7 km	
	Fagernesparken sandvolleyball	13 min	
	Sandvolleyball	1.1 km	
	Valdres Treningssenter	14 min	

Boligmasse



79% enebolig
21% annet

Varer/Tjenester



Fagernes Kjøpesenter

10 min



Vitusapotek Fagernes

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



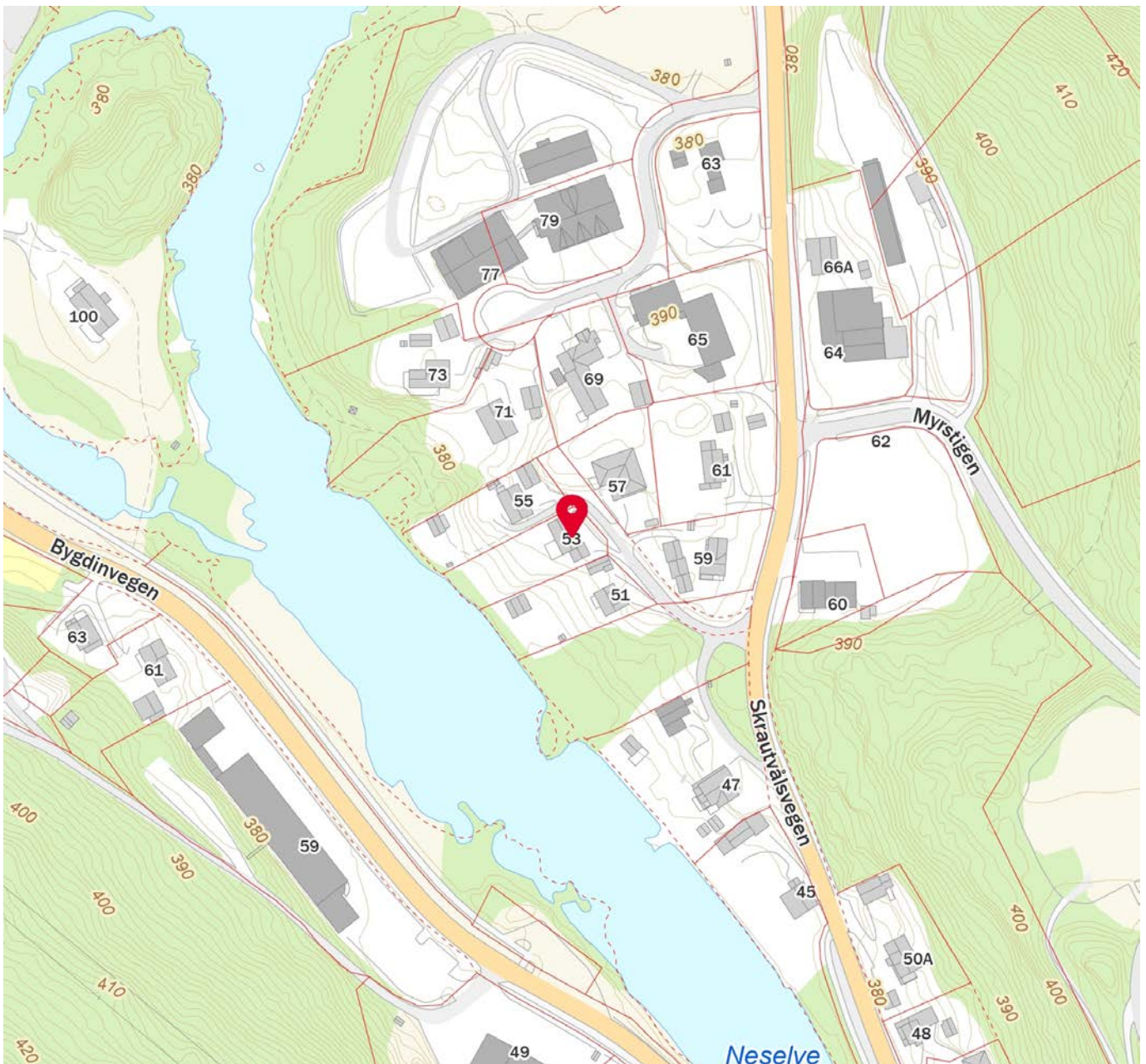
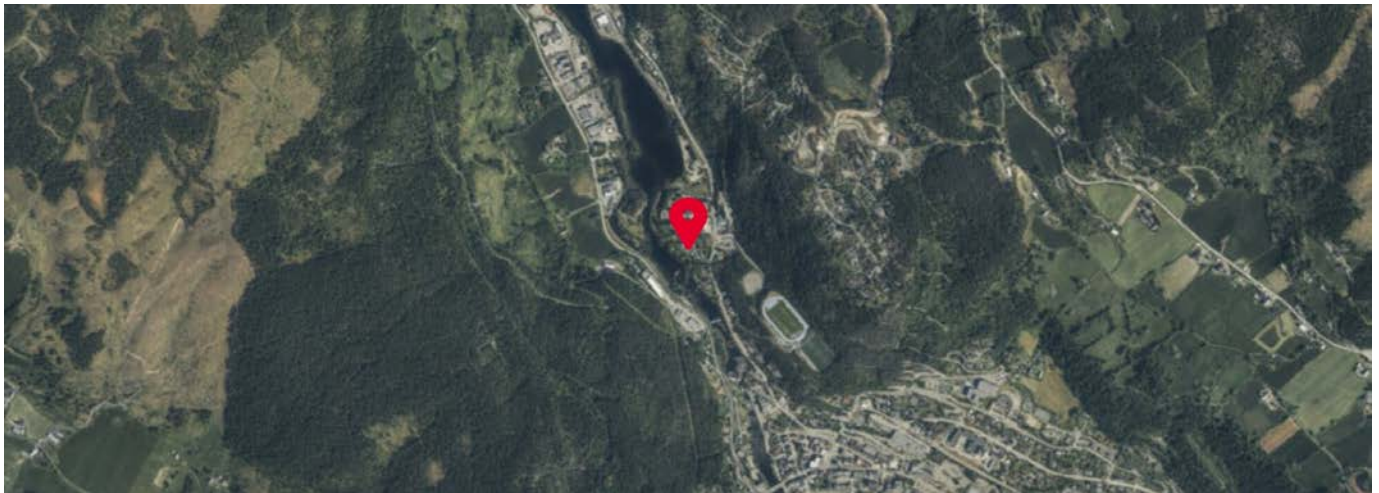
0%

53%

Fagernes sentrum/Husaplassen
 Fagernes
 Norge

Sivilstand

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





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrautvålsvegen 53
2900 FAGERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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