PRIVATMEGLEREN
VALDRES

DØVRISGRUVA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 15.06.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 30.04.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

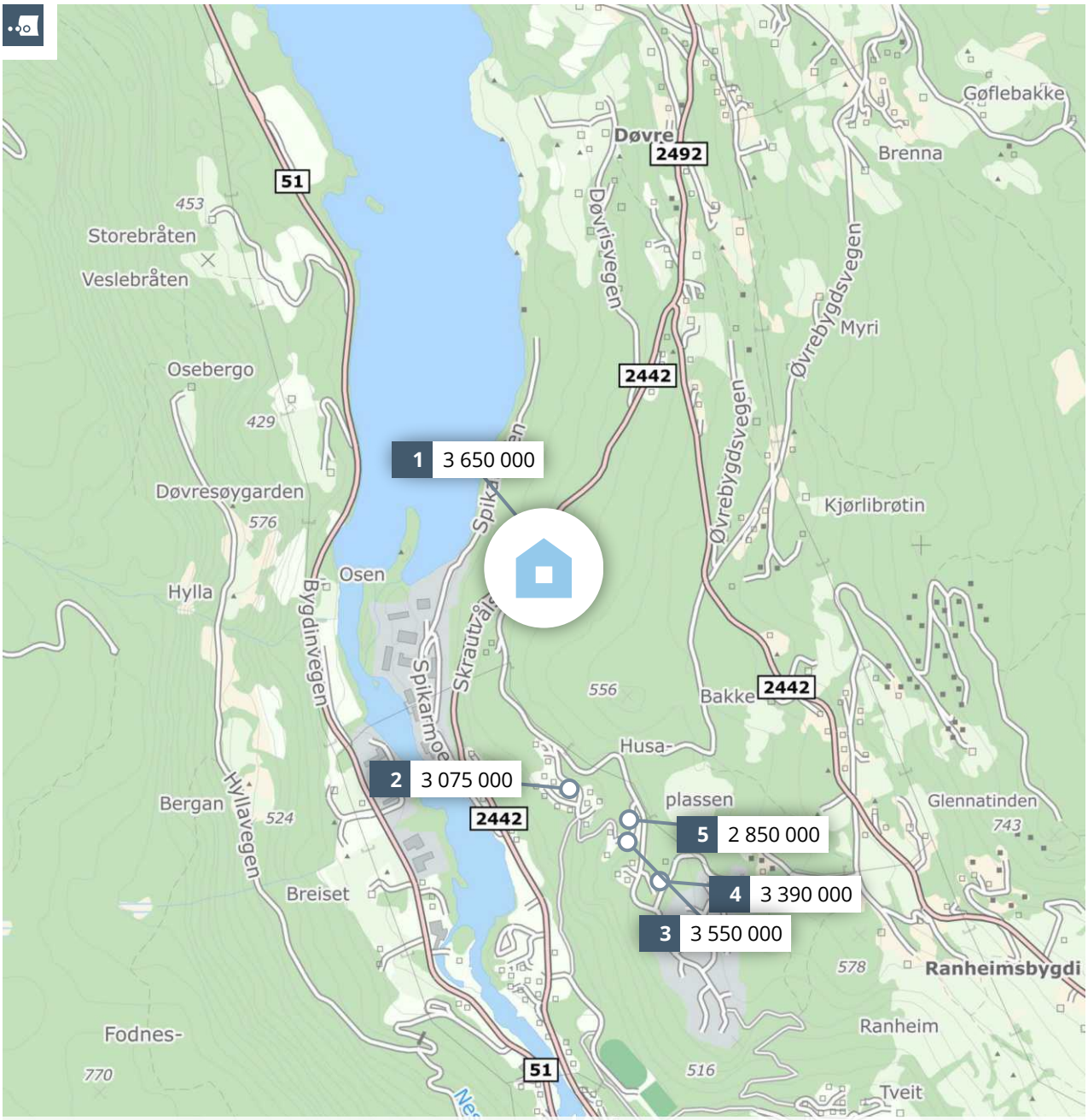
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

DØVRISGRUVA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 16.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marit Nystuen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 14 BNR 139 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS FAGERNES NORD-HUSAPLASSEN

Verdivurdert til

3 100 000

-	3 100 000	9 394
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	330 m²	62 m²	- m²	56 m²	- m²	19 m²
Tomt						1 170 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Døvrisgruva 5				11.06.2021	3 150 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**19 010**
	192 m²	1978	1 094 m²	4 sov						
2	Ranheimskogen 8				06.06.2023	3 000 000	**3 075 000**	0	3 075 000	**23 473**
	131 m²	1977	931 m²	4 sov						
3	Myraberget 5				20.06.2024	3 500 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**25 540**
	139 m²	1987	1 188 m²	3 sov						
4	Hjortefaret 2				28.08.2025	3 390 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**38 090**
	89 m²	2025	996 m²	2 sov						
5	Myraberget 2				28.05.2026	2 950 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**24 359**
	117 m²	1983	1 183 m²	3 sov						

Døvrisgruva 6 er en innholdsrik eiendom kort vei fra Fagernes som inneholder en bolig bygd i 1980, samt garasje. Boligen er en arkitekttegnet modell tilpasset tomten og tomtens utsiktsforhold. Døvrisgruva 6 er romslig og går over 3 plan, og i kjelleretasjen er det også egen utleiedel. Eiendommen er fint beliggende i enden av blindvei med minimal trafikk i hyggelig og rolig nabolag. Fra boligen er det nydelig utsikt mot Skrautvål, over Sebufjorden og mot majestetiske Jotunheimen. Sommerstid er det verdt å trekke frem nydelige solnedganger over Jotunheimen som kan nytes både inne- og utefra.

Deler av tomta er naturtomt med forekomst av både blåbær og tyttebær, og fra eiendommen er det kort vei til skog. Her bor man nært Fagernes med sine fasiliteter, men har likevel naturen tett på. Fra eiendommen er det også mulig å gå til Fagernes sentrum via nedre Marsteinshøgda.

1.etasje
Overbygd inngangsparti ønsker deg velkommen inn til boligens 1.etasje. Innendørs kommer du inn i entré, her er finner man flislagt gulv, og trehvitt trepanel i tak og i himling. Trepanel i tak og i himling er gjennomgående for store deler av boligen. Entréen byr ellers på noe plass til møblering. Fra entré er det adkomst inn til praktisk vaskerom. Vaskerom har flis på gulv og tapet på vegger, og det er sluk i gulv. Her er også vann- og avløpsuttak for vaskemaskin. Vaskerommet er fra byggeår og noe renovering/oppgradering må påregnes.

Videre inn i boligen kommer man inn i gangen hvor man finner gulv av parkett og trepanel på vegg og i himling. Gangen har noe plass til møblement.

Fra gangen er det adkomst til denne etasjens soverom. På soverommet finner man romslig plassbygd garderobeløsning. Soverommet er også tilknyttet eget bad. Her finner man flislagt gulv, og det er fliser på vegg i dusjsone samt bak servant. Trepanel på vegg for øvrig. Dusjnisje, gulvmontert toalett samt servantskap med 2 porselensservanter finner man også her.

Etasjen har også eget toalettrom med adkomst fra gangen. Flis på gulv og på vegg. Her er det gulvmontert toalett samt vegghengt porselensservant.

Videre er det også et kontorrom med adkomst fra gang, og her er det bra med plass til møblering. Plassbygd skap på dette rommet.

Så kommer man inn i boligens hovedstue. Stuen fremstår som meget romslig og rikelig med vinduer slipper både lys og den nydelige utsikten inn i rommet. I stuen finner man også flott gruepeis i pusset og malt utførelse som fungerer fint både som blikkfang og som bidrar til god og lun varme på kjøligere dager. Stuen byr på flere soner for møblering og gir gode muligheter for å samle familie og venner. Selger nevner at det har vært invitert til lag med over 30 personer på langbord i stuen. Utgang til romslig terrasse fra stuen. Varmepumpe fra 2022 sørger for jevn og fin varme året rundt.

I tilknytning til stuen er det også en naturlig spisestue-del. Her er det godt med plass til spisebord og stoler, og en ypperlig plass og kunne samle venner og familie til gode måltider.

Fra spisestuen er det adkomst til kjøkkenet. Her finner man kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter samt samt heltre benkeplate. Oppvaskbenk med stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask. Fliser på vegg mellom over- og underskap. Oppgradering av kjøkken må påregnes. På kjøkkenet er det også naturlig sone for spisebord. Hyggelig sted å kunne nyte en rolig kopp kaffe sammen om morgenen. Fra kjøkkenet er det adkomst til praktisk kjølerom. Det er også adkomst til vaskerom fra kjøkken.

Boligen har også sentralstøvsuger.

2.etasje
Fra spisestuen er det trapp opp til 2.etasje. Her kommer man inn i hyggelig loftstue, og også her er det store vinduer som slipper inn lys og utsikt. Utgang til liten overbygd balkong med noe plass til utemøblert hvor man kan nyte den fantastiske utsikten. I loftstuen er det lakkert tregulv, og trepanel i tak og i himling. Skråtak sørger for den koselige loftstuefølelsen.

I 2.etasje finner du også et bad. Her er det flislagt gulv, tapet på vegg og trepanel i himlingen. Rommet har dusjbad med badekar, veggmontert toalett samt servantskap med 2 porselensvasker. Badene i huset er fra byggeår, oppgradering må påregnes.

Etasjen byr også på 2 store soverom. Begge rommene har god plass til møblering, og begge rommene byr på skråtak. På begge soverommene er det plassbygde garderobeskap i skråtaket.

I tillegg finner man to bodrom i 2.etasje. Praktisk for oppbevaring og lagring.

Underetasje
Når man kommer ned trappen, kommer man til flislagt gang hvor man finner man vedovn. Underetasjen byr ellers på 4 uinnredde kjellerrom som gir gode muligheter til lagring og oppbevaring.

Kjellerleilighet
Boligen kommer med egen utleieleilighet i underetasjen. Leiligheten har egen inngang, og har et totalt areal på ca. 45 kvm. Her finner man egen stue som har god plass til møblering. Leilighetens kjøkken har kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter samt Evalet benkeskap/oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask. Tapet på vegg mellom over- og underskap. Liten bod for lagring innenfor kjøkkenet. Behov for renovering, og det gjelder også leilighetens bad. Her er det gulvmonert toalett, vegghengt servant samt dusjnisje.

Utendørs
Boligen byr på romslig terrasse som går rundt hele vestre del av huset. Utgang til terrasse både fra stue og soverommet i 1.etasje. Soner for møblering både utenfor stue og soverom gir muligheten til å følge solen gjennom dagen. Fra uteplassen midt på huset beskriver selger at der er det alltid vindstille og lunt og derfra kan man nyte utsikt mot Fodnesåsen og Hyllebekken. Terrassen utenfor stuen fremstår romslig og delvis overbygd som gir muligheter for å nyte utelivet og utsikten mot Jotunheimen selv om det skulle dryppe litt.

Eiendommen har også dobbel garasje. I garasjens 1.etasje er det to biloppstillingsplasser, mens garasjens kjeller byr på godt med plass til lagring og oppbevaring av ved og utstyr. På loftet i garasjen er det også noe plass til oppbevaring.

Noe plen på nedsiden av huset. Naturtomt for øvrig med gode forekomster av både tyttebær og blåbær i sesong.

Døvrisgruva 6 har noe behov for oppgradering, men byr på store muligheter for å skape et koselig hjem i vakre omgivelser tett på naturen, men samtidig nært bygdebyen Fagernes.

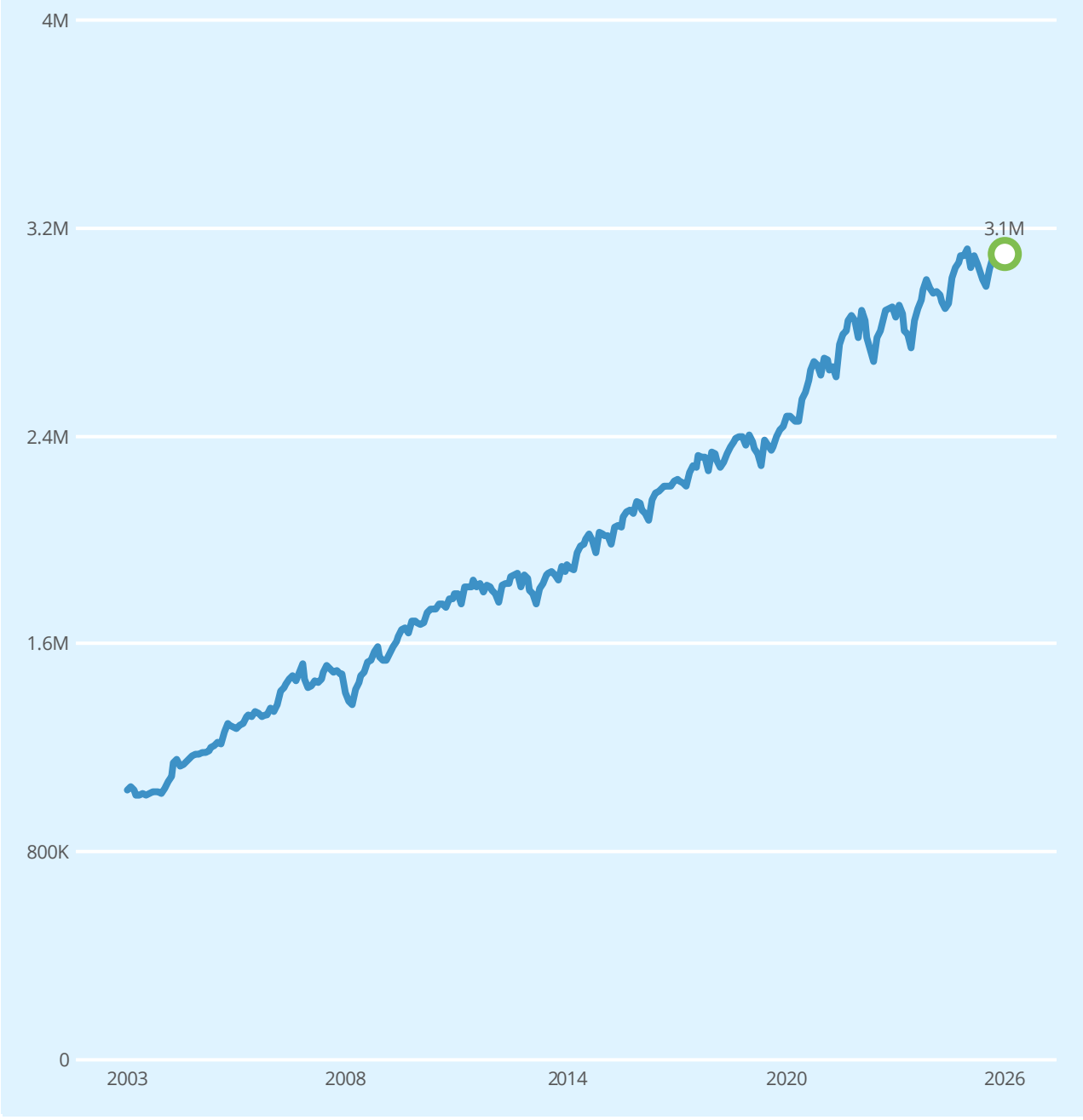
Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2900 FAGERNES nå

5
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 950 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i 2900 FAGERNES siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3 867 000 Salgspris i snitt
3 833 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

23 149 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
19 608 NORD-AURDAL kommune i snitt siste 12 mnd
9 394 Døvrisgruva 6 Totalpris 3 100 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Døvrisgruva 6 , 2900 FAGERNES
NORD-AURDAL kommune
gnr. 14, bnr. 139

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 392 m² BRA-i: 330 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2087 **Eiendomsverdi ref nr:** MF2253

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 beliggende i etablert boligfelt, bebygd med enebolig over 1,5 etg med tillegg av kjellerplan med bla egen utleieleilighet i deler av planet. Forøvrig er hovedhuset bygd samme med garasje/lager som er etablert i to plan, -1.etg og lagerkjeller med tilkomst direkte til/fra boligens kjellerplan via fyrrom etablert mellom byggene.

- Tomt:
Tomten er på ca. 1429 m² og fremstår som veletablert og opparbeidet på de deler som naturlig vil bli benyttet.
Gruset adkomstvei og parkeringsarealer, samt grønne utearealer med plen og beplantede bed.
Eiendommen har nivåforskjeller som er håndtert med terrengmurer og terrengtrapper i betong/tre, og tomten oppleves funksjonell og godt utnyttet.

- Bolig:
Boligen er oppført i 1980 som en arkitekttegnet modell tilpasset tomten og tomtens utsiktsforhold, hvor bygget er holdt i 1,5 etg med sokkel/kjellerplan.
Oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon på støpte fundamenter, med kjeller/sokkelplan i støpt/murt konstruksjon delvis ført ned i terreng.
Yttervegger har stående tømmermannspanel som utv. fasade.
Vinduer hovedsakelig som isolervinduer, dels åpningsbare, dels fastkarm.
Taket/saltaksløsning som plassbygd sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein, med tilhørende renner og nedløp.

Mot utsiktssiden har boligen store vindusflater i trerammer som gir godt lysinnslipp og utsikt. Utvendige oppholdsarealer er etablert med terrasse- og plattingløsninger i tre, samt enkelte støpte murer mot terreng.
Boligen fremstår som en tradisjonell, panelt trehusbebyggelse godt tilpasset den skrånende tomten.

Innvendig har boligen i hovedsak trepanel i trehvit utførelse på vegger og i himlinger. Dels noe tapetserte veggoverflater, fortrinnsvis på soverom og dels noe i stue.
Gulv med parkett i oppholdsrommene i 1.etg, tregulv i øvrige rom samt loftsplanet. Noe belegg på sekundære rom.
Keramiske fliser på våtrom og i entré samt kjellergang der dette er naturlig.
Overflatene vurderes som normalt brukte med alminnelig slitasje sett i forhold til boligens alder. Det er gjennomgående listverk rundt gulv, dører og vinduer, samt innvendige dører i trehvit (heltre utførelse).
Påvist fuktskader inne på kjølerommet.

Våtrom fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid jfr. alder - TG3 på samtlige våtrom.
Kjøkken med innredning fra byggeår med heltre fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer - naturlige renoveringsbehov

Kjellerplanet til hovedenheten består av av stort sett uinnredet/uferdige romfordelinger og fremstår som råbygg med bla råbetong til gulv, vegger med dels noe plater ol, himlinger som åpne med synlig isolering mm.
Åpne rørføringer og åpent og løsthengende elektrisk anlegg - Det må beregnes tiltak med istandsetting/innredning av disse rommene samt fokus på tekniske installasjoner.

- Kjellerleiligheten:
Leiligheten i sokkelplanet måler ca 45 kvm innv. bruksareal og består av vindfang, oppholdsrom, kjøkken og bad samt ett soverom og bod.

Innredningsmessig utført med laminatgulv, ubehandlet trepanel til vegger og himlinger.
3-lags vinduer mm.

Kjøkken og bad fra byggeår - begge forbi alder og definert til TG3.

Øvrige - se egen beskrivelse.

- Garasje:
Frittstående dobbelgarasje i 1.etg med lagerrom ført ned i terreng i samme høyde som husets sokkelplan.
Støpt sokkel og støpt veggfundamenter mot terreng med innvendig side av gasbetong/ytongstav.
Støpt betongdekke som etasjeskille mellom sokkel og garasjerommet.

Yttervegger i hovedplanet består av uisolerte trekonstruksjoner kledd med stående tømmermannspanel.
Saltak er tekket med betongtakstein, med takrenner og nedløp mot gårdsplass.

Garasjen fremstår som en enkel, uisolert konstruksjon for biloppstilling og lagring samt lager og vedskåle i underliggende rom.
Det er innlagt strøm med belysning og enkelte tekniske uttak.

Garasje i fasademessig stil og stand som boligen.

STANDARD:

- Normalt aldersfradrag på de respektive bygningsdeler foretas. Observerte forhold kommenteres.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.
Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.
Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.
Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.
Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske

Beskrivelse av eiendommen

krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at forhold avviker fra dagens byggtekniske forskrifter.

- Undersøkelsesplikt:
Kjøper har selvstendig undersøkelsesplikt og oppfordres til å foreta grundig befaring og innhente sakkyndige vurderinger ved behov. Eventuelle avvik som burde vært oppdaget ved slik undersøkelse kan ikke påberopes som mangel i ettertid.
Kjøper er kjent med og aksepterer sin undersøkelsesplikt etter avhendingslova, herunder plikt til å gjennomgå salgsoppgave, tilstandsrapport og øvrig dokumentasjon, samt foreta nødvendig egenkontroll av eiendommen før kjøp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	392 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Innhentede tegninger viser avvik ved at:
1: utleielielighet:
- Det i kjellerleiligheten ses å være satt opp en vegg som skiller soverom fra øvrig oppholdsrom - dette er ett avvik ved at tegninger viser åpen løsning uten skillevegg mot soverom.
2. Hovedenheten:
Kjellerplanet er på tegninger definert med gang, boder, bad og badstue samt hobbyrom mm - dagens situasjon ses å være et disse rommene ikke er bygd/innrddet som omsøkt - rommene er ett større lagerrom sammen med prosjektert fyrrom.

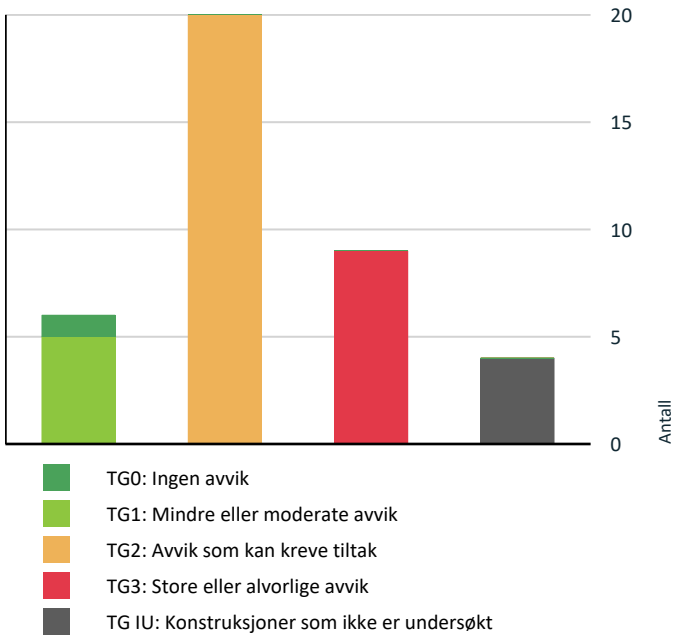
Garasje

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

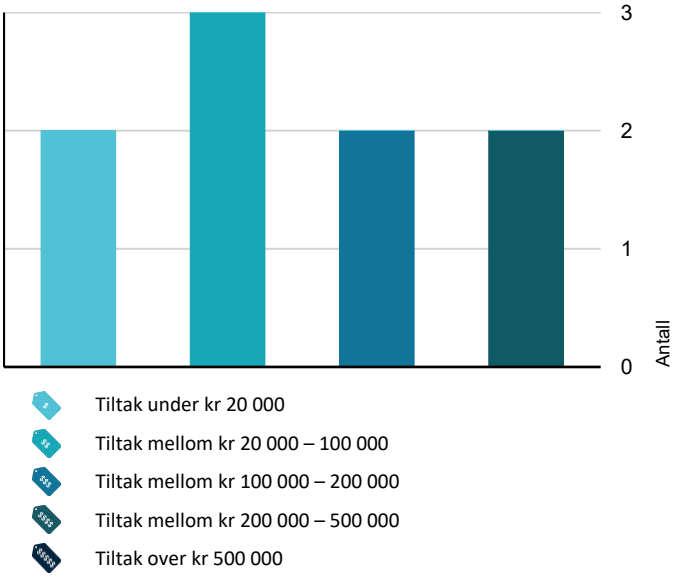
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trappen er plassbygd og ses å mangle:
- Rekkverk på siste del inn mot garasje.
- Barnesikringer i trinn - åpninger større enn 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

1. Fuktmerker i veggliv og dør til leilighet i sokkelplanet som følge av lekkasje el.l. fra varmepumpen/område ved varmepumpen.
2. Gjenstående arbeider med utv. omramming mm rundt vinduer til leiilgheten - under veranda.
3. Påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvuill i veggliv ut for leiligheten pga fuktinntrekk/mur bygger på utsiden av vegg og fanger vann/fukt og leder dette inn under vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Løsningen anses som byggteknisk uheldig, da den øker risikoen for videre fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales utbedring ved etablering av korrekt type kjøleromsdør og eventuelt lokale reparasjoner/utskiftninger av skadet veggparti, samt vurdering av dampsperre og lufttetting rundt åpningen. Tilstanden gir tilstandsgrad TG 3 på grunn av påviste fuktskader og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > U. Etg - utleieleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning fra byggeår/innredningsår, og forbi lengste teoretiske levetid.
Påvist skader med bla en dør til underskap revet av.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > U. Etg - utleieleilighet > Bad > Generell Gå til side

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

Rommet er fra byggeår og benyttes pr. dd, hvor det 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > U. Etg - utleieleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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:

1. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
2. Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
3. Mosevekst i tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
2. Det mangler snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.
Utdrag fra forskrifter:
Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.
Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.
Tekking med betongtakstein med ru overflaye skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall.
Dette taket har 30 Grader fall.
Ingen tilbakevirkende kraft for montering av snøfangere.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere. Noe redusert lufting sett opp mot dagens minstekrav og anbefalinger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

1. Besiktigelse inne på kaldloftet viste også noe ansamlinger med muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.
2. Det mangler fluenetting i spaltegesims.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:

1. Det ses avvik på utførte arbeider opp mot dagens anbefalinger vedr. anslutninger av f.eks kledningsbord til beslag jfr. luftespalter ol.
2. 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.
NB: FastKarmsvindu i spisestue med ett sprekt glassfelt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terrasserekkverket er målt til en største høyde på 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.
Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktskader inne på kjølerommet.

Våtrom fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid jfr. alder - TG3 på samtlige våtrom.
Kjøkken med innredning fra byggeår med heltre fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkken med naturlige renoveringsbehov.

Kjellerplanet til hovedenheten består av stort sett uinnredet/uferdige romfordelinger og fremstår som råbygg med bla råbetong til gulv, vegger med dels noe plater ol, himlinger som åpne med synlig isolering mm.
Åpne rørføringer og åpent og løsthengende elektrisk anlegg - Det må beregnes tiltak med istandsetting/innredning av disse rommene samt fokus på tekniske installasjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

1. Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene, målt inntil 20 mm høydeavvik i loftsplanet. Betonggulvene i kjeller med naturlige avvik pga råstøpte.
2. Påvist at det mangler lydisolerende tiltak mellom underliggende utleieleilighet og hovedenhet i 1.etg.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist riss i overflate.

Det er påvist riss/mindre sprekk i pipestokk i 2.etg.
Det er påvist å ha være lekkasje rundt pipen i 2.etg - tørt på befaringsdagen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innført betong/murvegg inne i boden og på soverommet i u.etg/leiligheten.
Det i innført vegg inne på soverommet påvist noe mindre forhøyede noe fuktverdier. (Det legges til grunn at innført konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampsperren).

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Påvist:
1. Manglende håndløper på vegg.
2. Manglende barnesikringer i trinn (Åpninger større enn 10 cm).

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tiltak må beregnes med istandsetting.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er påvist andre avvik:

Samtlige rørføringer er etablert som synlige i himling i kjellerrommene.
Ufagmessig/feil utførelse - tiltak med utskifting på påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Kjøkken > U. Etg - utleieleilighet > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår: 1980 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses igangsatt bygd 20.06.1980 ihht godkjennelse AV 03.06.1980 = 1980 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt - merk endel uferdige/gjenstående arbeider.
- Se beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med betongtakstein som ytre tekking.
Undertak som sutak/lettak.
- Kommentar:
Taket er besiktiget fra terreng og at tekkingen er fra byggeår.
Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

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:

1. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
2. Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
3. Mosevekst i tekkingen.

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.

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Mosevekst bør fjernes for å unngå økt fuktbelastning og forringelse av taksteinene.
Dersom det ønskes en grundigere vurdering, bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da visuell kontroll fra bakkenivå kan overse skader som kun er synlige ved nærmere inspeksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.



Mose io tekkingen med spredt vekst på huset leside.



Til dels større felter med sterk mosevekst på garasjetaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
2. Det mangler snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.
Utdrag fra forskrifter:
Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.
Tekking med betongtakstein med ru overflaye skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har 30 Grader fall.
Ingen tilbakevirkende kraft for montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

1. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
2. Snøfangere bør monteres på taket i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for snøras og personskader ved inngangspartier og andre utsatte områder (Anbefaling - ingen tilbakevirkende kraft).



Taktekke av ru betongtakstein - 30 graders takfall.
Samtlige takrennenedløp er ført direkte til terreng, uten definert vannavrennig videre fra vegglivet.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.
Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.
Noe redusert lufting sett opp mot dagens minstekrav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da det ikke er indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.
Det bør likevel være oppmerksomhet på forholdet, da manglende lufting over tid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.



Redusert lufting - Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket.
Denne løsningen tilsier at kravet om drenering av event. kondens bak kledningen ikke vil renne ut, men vil bli liggende på de horisontalmonterte lektene.
Merk skader i vindsperrepappen som er lagt rundt svilleisolasjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med 2 stk bærende dragere i laminert utførelse gjennomgående i hele huset samt bærende kneveggskonstruksjon til etasjeskille mellom 1 og 2.etg.
Spaltegesimser.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - krummet betongtakstein som avdekning på topp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

1. Besiktigelse inne på kaldloftet viste også noe ansamlinger med muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.
2. Det mangler fluenetting i spaltegesims.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, for eksempel ved å tette åpninger og montere fluenetting i spaltegesimsene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på isolasjon og konstruksjon.

Tilstandsrapport



Del av kaldloft/kneloftskonstruksjoner med dels synlige ytterveggskonstruksjjoner samt platekledt knevegg.



Luke i knevegg for adkomst til kneloftet.
Luken er plassbygd og tilfredsstiller i utgangspunktet ikke kravet til lufttett utførelse jfr. at det kan trekke varm inneluft ut på kneloftene.



Påvist muselort i isolasjonen inne på kneloftet.
Mus i konstruksjonen.



Spaltegesimser uten noen form for fluenetting el.l.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

3-lags energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Vannbrett med beslag.
- Kommentar:
Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmer og stedlig overflatebehandlet utv. samt trehvite overelater innv.
De tilfeldig valgte funksjonstestede åpningsvinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Spalteventiler i overkarm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

1. Det ses avvik på utførte arbeider opp mot dagens anbefalinger vedr. anslutninger av f.eks kledningsbord til beslag jfr. luftespalter ol.
2. 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.
NB: FastKarmsvindu i spisestue med ett sprekt glassfelt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljer og anslutninger mellom kledning og beslag for å oppnå tilfredsstillende lufting og redusere risiko for fukt- og råteskader.
Sprekt glassfelt i fastkarmvindu i spisestue bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og fare for ytterligere skade.
2. På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tilstandsrapport



Utv. monteringsdetaljer. Merk at sideramme er ført helt ned til vannbrettet med fare for fuktopptrekk i endeveden.



Ett glass i fastkarmsramme i spisestue - sprekkdannesle.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har flere inn/utganger - hovedadkomstdør samt terrassedør fra hovedsoverommet og terrassedører fra stue i begge plan.
- Kommentar:
Samtlige produkter fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men det anbefales å vurdere utskifting til nye dører som tilfredsstiller gjeldende energikrav.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt varmetap og høyere energiforbruk, samt risiko for redusert funksjon og levetid på eksisterende dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- 6 kvm åpen del i forbindelse med inngangsparti.
- 12 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 26 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrasserekkverket er målt til en største høyde på 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.
Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden tilfredsstiller kravene fra byggeåret, men er lavere enn dagens forskriftskrav. Dersom rekkverket skal oppgraderes til dagens standard, må høyden økes til minimum 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



Del av veranda og terrassearealer.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra 1 til sokkelnivå fra mellombygget til terreng på nedre nivå.

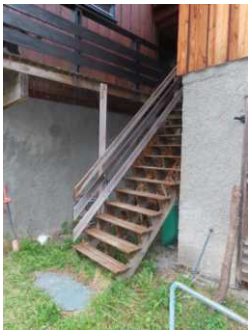
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen er plassbygd og ses å mangle:
- Rekkverk på siste del inn mot garasje.
- Barnesikringer i trinn - åpninger større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på siste del av trappen inn mot garasjen, samt etablere barnesikringer slik at åpninger i trinnene ikke overstiger 10 cm.
Konsekvensen av manglende rekkverk og utilstrekkelig barnesikring er økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp fra overbygd inngangsaprti til nedre terrengnivå.
Trappen ses å mangle rekkverk på siste del ut for vegg til garasje.
Åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Øvrig utv. besiktigelse viste følgende avvik:
- Se understående kommentarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

1. Fuktmerker i veggliv og dør til leilighet i sokkelplanet som følge av lekkasje el.l. fra varmepumpen/område ved varmepumpen.
2. Gjenstående arbeider med utv. omramming mm rundt vinduer til leiilgheten - under veranda.
3. Påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvuill i veggliv ut for leiligheten pga fuktinntrekk/mur bygger på utsiden av vegg og fanger vann/fukt og leder dette inn under vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

1. Årsaken til fuktmerker i veggliv og dør bør utbedres, for eksempel ved å utbedre lekkasje fra varmepumpen eller området rundt denne, for å unngå videre fuktskader og mulig råte i konstruksjonen.
2. Gjenstående arbeider med utvendig omramming rundt vinduer bør ferdigstilles for å sikre mot vanninntrenging og redusere risiko for skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.
3. Forhøyede fuktverdier i bunnsvill må utbedres ved å hindre fuktinntrekk, for eksempel ved å endre utvendig mur eller drenering, slik at vann ikke ledes inn under veggen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og svekkelse av byggets bærekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Betydelige vannmerker i utv. veggoverflater og dør til leiligheten i sokkelplanet.
Det kunne ikke påvises forhøyede furktverdier i konstruksjonen på befaringsdagen, men det anbefales uansett at det foretas event. demontering av utv. kledning under vindu.



Gjenstående arbeider rundt vinduer i i sokkelplanet - vinduer som ligger under veranda - inn mot leiligheten.



Gjenstående arbeider rundt vinduer i i sokkelplanet - vinduer som ligger under veranda - inn mot soverom til leiligheten.



Veggliv ut for leiligheten, hvor muren ses å være ført på utsiden av treveggen, -noe osm tilasier at det vil trekke fukt innover under bunnsvill når muren blir utsatt for fukt/regn ol.
Det er målt forhøyede fuktverdier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen i hovedsak trepanel i trehvit utførelse på vegger og i himlinger. Dels noe tapetserte veggoverflater, fortrinnsvis på soverom og dels noe i stue.
Gulv med parkett i oppholdsrommene i 1.etg, tregulv i øvrige rom samt loftsplanet. Noe belegg på sekundære rom.
Keramiske fliser på våtrom og i entré samt kjellergang der dette er naturlig.
Overflatene vurderes som normalt brukte med alminnelig slitasje sett i forhold til boligens alder. Det er gjennomgående listverk rundt gulv, dører og vinduer, samt innvendige dører i trehvit (heltre utførelse).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Påvist fuktskader inne på kjølerommet.

Våtrom fra byggeår og forbi lengste teoretiske levetid jfr. alder - TG3 på samtlige våtrom.
Kjøkken med innredning fra byggeår med heltre fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkken med naturlige renoveringsbehov.

Kjellerplanet til hovedenheten består av stort sett uinnredet/uferdige romfordelinger og fremstår som råbygg med bla råbetong til gulv, vegger med dels noe plater ol, himlinger som åpne med synlig isolering mm.
Åpne rørføringer og åpent og løsthengende elektrisk anlegg - Det må beregnes tiltak med istandsetting/innredning av disse rommene samt fokus på tekniske installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres fuktskader på kjølerommet for å unngå videre skadeutvikling og risiko for mugg- og råteskader.

Våtrommene er fra byggeår og har overskredet forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Det anbefales full oppgradering av våtrommene for å sikre forskriftsmessig standard og redusere risiko for fremtidige skader.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har naturlig behov for renovering. Oppgradering bør vurderes for å sikre funksjonalitet og hygiene.

Kjellerplanet fremstår som uinnredet råbygg med åpne rørføringer og løsthengende elektrisk anlegg. Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å ferdigstille rommene og sikre at tekniske installasjoner utføres i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risiko for feil, skader og brannfare.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjeller/sokkel:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
1 og 2.etg:
Etasjeskillet mellom sokkelplane samt 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende
trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

1. Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene, målt inntil 20 mm høydeavvik i loftsplanet. Betonggulvene i kjeller med naturlige avvik pga råstøpte.
2. Påvist at det mangler lydisolerende tiltak mellom underliggende utleieleilighet og hovedenhet i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1. Det bør vurderes utbedring av høyde- og helningsavvik i gulvene dersom dette medfører ulemper i bruk.
Dette kan vurderes som ett tiltak ved en event. fremtidig renovering av bygget.
2. Det anbefales å etablere tilstrekkelige lydisolerende tiltak mellom utleieleiligheten og hovedenheten for å redusere støy og sikre tilfredsstillende bokomfort. Manglende lydisolering kan føre til redusert bokvalitet og økt risiko for støyplager.
(Ukjent hvordan ett event. brannskille er løst i dette tilfellet jfr. lukket konstruksjon, uten mulighet for å konstatere oppbyggingen).

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk murte elementpiper:
- 1 stk hovedpipe i byggets oppholdsrom, hvor denne pipen er etablert i leiligheten med ett mindre parti murt og pusset brannmur (Med mulighet for å tilknytte ett mindre frittstående ildsted,
1.etg med murt gruepeis i pusset og malt utførelse.
Vedovn/peisovn i kjellergang.
- 1 stk murt elementpipe murt opp som del av prosjektert fyringskilde inne i kjellerplanets fyrrom.
Pipen er prosjektert for å kunne betjene vedfyrt sentralfyringkilde.
Dette er imidlertid aldri fullført eller kjørt igang, hvor pipen pr. dd er ubrukt.

Tilstandsrapport

Det er ses også å mangle sotluke samt at det i fyrrom er etablert åpning i piepstokk for fremtidig tilknytning av ett event. ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i overflate.

Det er påvist riss/mindre sprekk i pipestokk i 2.etg.
Det er påvist å ha være lekkasje rundt pipen i 2.etg - tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av riss og sprekker i pipestokken for å hindre videre forringelse og redusere risiko for at røykgass eller fukt trenger inn i konstruksjonen.
Tidligere lekkasje rundt pipen bør følges opp for å sikre at årsaken er utbedret, slik at det ikke oppstår nye fuktskader.



Murt gruepeis i stue 1.etg.



Peisovn som frittstående i kjellergang.



Sotliuke inne i leiilgheten. Det er påvist å være montert sotlukestein.



Sprekk i pipestokken oppe i loftsplanet/2.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkelplanet er ført opp i støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel i borommene i leiligheten.
Øvrige rom i kjellerplanet ses med åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i boden og på soverommet i u.etg/leiligheten.
Det i innforet vegg inne på soverommet påvist noe mindre forhøyede noe fuktverdier. (Det legges til grunn at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampsperren).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skader i konstruksjonen.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen og utbedre årsakene til fukt må vurderes, for å unngå risiko for sopp, råte og skader på bygningsdeler.
Lukkede innforede vegger med dampsperre mot mur utgjør en risikokonstruksjon, da eventuell fukt ikke kan luftes ut og kan føre til skjulte skader over tid.

Tilstandsrapport



Mindre forhøyede fuktverdier ved enklere fuktsøk inn i bunnsvill på innforet vegg i soverom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom kjeller samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist:
1. Manglende håndløper på vegg.
2. Manglende barnesikringer i trinn (Åpninger større enn 10 cm).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg, og barnesikringer bør etableres i trinnene for å redusere risiko for fall og personskade, spesielt for barn. Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker.



Trapp mellom kjeller og 1.etg.
Det mangler barnesikringer i trinn samt håndløper på vegg.



Trapp mellom 1 og 2.etg.
Det mangler barnesikringer i trinn samt håndløper på vegg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Uinnredet kjellerplan:
Kjellerplanet er på tegninger definert med gang, boder, bad og badstue samt hobbyrom mm - dagens situasjon ses å være et disse rommene ikke er bygd/innredet som omsøkt - rommene er ett større lagerrom sammen med prosjektert fyrrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tiltak må beregnes med istandsetting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellerplanet er ikke innredet i henhold til godkjente tegninger. Det bør vurderes å innrede eller søke om bruksendring for å bringe forholdet i samsvar med gjeldende godkjenning, for å unngå risiko for pålegg fra myndighetene og eventuelle begrensninger ved salg eller videre bruk av arealet.

Tilstandsrapport



Del av uinnredet kjellerplan.



Del av uinnredet kjellerplan.



Del av uinnredet kjellerplan.



Del av uinnredet kjellerplan.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1980) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med badekar, veggmontert toalett samt servantskap med 2 stk porselensvasker - begge med ett-greps blandebatteri.

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.
• Andre tiltak:

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.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til fuktsikring. Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Del av bad.



Del av bad.



Del av bad.



Tapet på vegger i våt sone ved badekar har løsnet fra vegg - utett våt sone.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1980) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom fra byggeår med fliser til gulv og tapet til vegger.
Sluk i gulv under vaskekar.
2 stk rustfrie vaskekar - begge med to-greps blandebatterier til vegg.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

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.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjon.
Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader.
Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1980) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med adkomst direkte fra hovedsoverommet.
Støpte gulv med fliser - fliser til vegger inne i dusj samt bak servanter.
Trepanel til vegg forøvrig (På vegg mot soverom, hvor denne er etablert uten sokkeloppkant)
Gulvmontert toalett, dusjnisje samt servantskap med 2 stk porselensservanter.

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.
• Andre tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet, inkludert oppgradering av tettesjikt og membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger er forbi forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet i våtsoner.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om kvaliteten på utførte arbeider, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Dusjbad 1.etg.



Dusjnisje med lokalt fall til sluk.



Doble vasker.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

U. ETG - UTLEIELEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Rommet er fra byggeår og benyttes pr. dd, hvor det 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.

• Andre tiltak:

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



Dusjnisje med trepanel til vegger.



Bad i kjellerleiligheten.

U. ETG - UTLEIELEILIGHET > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre forholdene som gir økt fare for skader, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter samt heltre benkeplate.
Oppvaskbenk med stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Frittstående hvitevarer.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Merk at innredningen er fra byggeår og det fremstår med naturlige renveringsbehov.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkenet bør påregnes renovert eller oppgradert for å sikre funksjonalitet og tilfredsstille dagens krav.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader over tid.

Tilstandsrapport



Kjøkken fra byggeår med frittstående hvitevarer.
Naturlige renoveringsbehov.



Del av kjøkken med anretningsbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet vifte inne på kneloft.

U. ETG - UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter samt Evalet benkeskap/oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Frittstående hvitevarer.
tapet på vegg mellom over og underskap.
- Kommentar:
Forbi lengste levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning fra byggeår/innredningsår, og forbi lengste teoretiske levetid.
Påvist skader med bla en dør til underskap revet av.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller utbedring av skader, spesielt dør til underskap som er revet av.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert funksjon, økt risiko for ytterligere skader og behov for hyppigere vedlikehold.
På grunn av alder må det påregnes at flere deler kan svikte over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkken med naturlige renoverings/utskiftingsbehov.



Kjøkken med naturlige renoverings/utskiftingsbehov.



Kjøkken med naturlige renoverings/utskiftingsbehov.

U. ETG - UTLEIELEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedplanet med gulv med fliser og fliser til vegger.
Gulvmontert toalett.
Vegghengt porselensservant.
- Kommentar:
Merk alder, hvor alle installasjoner er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle dagens krav.

Tilstandsrapport



Toalettrom i 1.etg.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med adkomst fra kjøkken er oppført med vanlig innvendig tredør i stedet for egnet kjøleromsdør med brutt kuldebro og tilpasset tetning. Det er påvist skader i nedre del av vegg i tilknytning til dør/kjølerom, forenlig med fuktskader som følge av kondens. Avviket vurderes å skyldes temperatursvingninger og luftlekkasjer mellom kjøkken og kjølerom, som gir kondensdannelse på kalde flater.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Løsningen anses som byggteknisk uheldig, da den øker risikoen for videre fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales utbedring ved etablering av korrekt type kjøleromsdør og eventuelt lokale reparasjoner/utskiftninger av skadet veggparti, samt vurdering av dampsperre og lufttetting rundt åpningen. Tilstanden gir tilstandsgrad TG 3 på grunn av påviste fuktskader og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Skader i rommet må utbedres.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt kjøleromsdør med brutt kuldebro og tilpasset tetning, samt utbedre eller skifte ut skadet veggparti.
Det anbefales også å vurdere dampsperre og lufttetting rundt åpningen for å hindre videre kondensdannelse og fuktskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dør til kjølerom fra kjøkken som en ordinær innv. heltre fyllingsdør.
Dør til kjølerom skal være isolert (minstekrav til isolert utførelse).



Plassbygde hyller.



Påvist fuktskader i vegg pga kondensering mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i kjellerplanet til uinnredede rom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Samtlige rørføringer er etablert som synlige i himling i kjellerrommene.
Ufagmessig/feil utførelse - tiltak med utskifting på påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det anbefales at en rørlegger gjennomgår anlegget og utbedrer feilene for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, vannskader og redusert levetid på anlegget.

Tilstandsrapport



Vannmåler.



Åpent montert vannrør.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør som synlige i kjellerplan - i uinnredet rom.
Tilstandsgrad ihht alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



Synlig avløpsrør med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft□til□luft varmepumpe som hoved□ eller tilleggsoppvarming i boligen.
Anlegget består av utvendig kompressor□/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.
Varmepumpen opplyses installert ny i 2022.
- Kommentar:
Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.
Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.
Levetiden for en luft□til□luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.
Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.
Det er fremlagt dokumentasjon av service av varmepumpen februar 2026.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpens utvendige aggregat er plassert etter nedre langside.

TG 1 Varmtvannstank

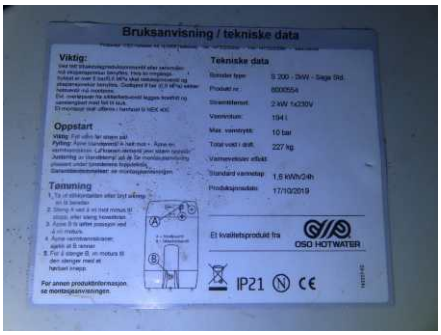
Beskrivelse

Vanninntak ført inn I kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



200 liters bereder fra 2019.



Produksjonsår 2019.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er i utgangspunktet prosjektert at det skulle ah vært vannbårent varmeanlegg i boligen, fortrinnsvis via vedfyrt varmeanlegg i fyrrommet med større akkumulatortank tilknyttet radiatorer i husets borom.
Anlegget er aldri fullført eller satt i bruk.

Tilstandsrapport

Radiatorer er ikke vært benyttet.
- Kommentar:
Ingen ytterligere besiktigelser er foretatt.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer.

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.
   1980

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

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?
    Nei

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.

Tilstandsrapport

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.



Skap med automater i uinnredet rom i kjeller.



Kursfortegnelse.



Hovedinntakssikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.
I tomtens bakkant/bak huset er det større skjæringer i terrenget som viser en fjellskjæring, noe som tyder på fjell under bygget.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet antas utført som tradisjonell løsning fra byggeåret, med et drenerende sjikt under og omkring boligens konstruksjoner mot grunnen.
Det forutsettes at drensledninger er lagt i bunn av sålefundamentene, alternativt noe lavere enn fundamentets underkant, og fungerer som nødoverløp for vann som trenger ned i drensmassene.
Drensrørene antas lagt med fall i henhold til anbefalte retningslinjer, slik at inntrengende vann føres bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlige drenskomponenter over bakkenivå, med unntak av noe synlig grunnmursplast (Platonplast) stedvis.
For øvrige deler av bygningen antas eventuell grunnmursplast eller membran å være beliggende under terrengnivå.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at en fullstendig vurdering av dreneringssystemets tilstand ikke kan utføres uten videre undersøkelser.
For sikker tilstandsvurdering anbefales kamerainspeksjon av drensledninger eller eventuell utvendig oppgraving ved mistanke om svikt eller lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av drensledningene for å avdekke eventuell svikt eller lekkasje, da mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.
Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som en sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig med ytongstav/gassbetong som innv. isolasjonssjikt med pusset overflate.
Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.
Innforet og tilleggsisolert i borom (leiligheten).
- Kommentar:
Det ses endel åpne konstruksjoner i både uinnredet kjeller og bodrom under garasje.



Del av støpte kjellervegger - synlig betong samt en side med gasbetong/ytongstav.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med udefinerte grenselinjer i henhold til kart (NB: stiplede grenselinjer)
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor boligen er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Avløps- og vannledninger bør kontrolleres jevnlig.
Konsekvensen av alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader kan medføre betydelige kostnader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

Dette bygget er bygd i 1980 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende måling og radonsperre kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje i samme fasademessige stil og standard som boligen og bygd samme tidspunkt.

Bygget er holdt i 1.etg med 2 stk garasjeplasser i direkte adkomst fra terreng/gårdstunet samt fundamentplanet med lagerrom ført ned i terreng i samme høyde som husets sokkelplan.

Støpt sokkel og støpt veggfundamenter mot terreng med innvendig side av gasbetong/ytongstav.
Støpt betongdekke som etasjeskille mellom sokkel og garasjerommet.

Yttervegger i hovedplanet består av uisolerte trekonstruksjoner kledd med stående tømmermannspanel.
Saltak er tekket med betongtakstein, med takrenner og nedløp mot gårdsplass.

Garasjen fremstår som en enkel, uisolert konstruksjon for biloppstilling og lagring samt lager og vedskåle i underliggende rom.
Det er innlagt strøm med belysning og enkelte tekniske uttak.

- Kommentar:
Merk at midtstolpe i front av bygget er eneste bærende element for åpningen i front., og at denne ses å være plassert direkte til betongfundamentene, uten låsende stolpefot el.l.
Det er heller ikke underliggende fuktsperresjikt mellom stolpe og betong - fuktopptrekkk i stolpe med synlige fuktmerker pr. dd.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

330 m²/330 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 3 Stuer, 4 Soverom, 3 Bad, 2 Bod, Kott, 2 Vindfang, Gang, Hall m/trapp, 2 Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Kontor, Spisestue, Kjølerom, Lagerrom, Fyrrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 4 100 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

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.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 600 000**

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.		300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

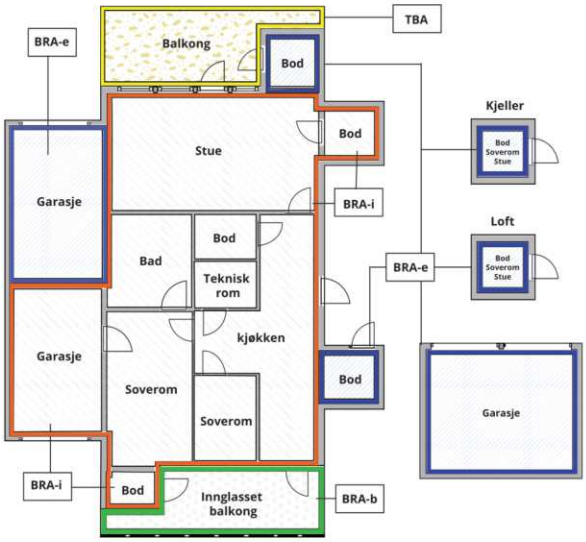
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	76			76	6	19	95
1. Etasje	125			125	50		125
Kjeller	84			84			84
U. Etg - utleieleilighet	45			45			45
SUM	**330**				**56**	**19**	**349**
SUM BRA	**330**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, bad, bod, kott		
1. Etasje	Vindfang, gang, hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, soverom, kontor, stue, spisestue, kjølerom		
Kjeller	Trapperom, lagerrom, fyrrom		
U. Etg - utleieleilighet	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, bod		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- 6 kvm åpen del i forbindelse med inngangsparti.
- 12 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 26 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

- 2. Etasje/Loftsetasje
Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 95 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 76 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Dette gir ihht ovenstående 19 kvm ikke målbart areal, hvor dette legges inn under ALH for å vise samlet areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Til tross for grundige oppmålinger kan oppgitt areal avvike noe fra faktisk areal. Slike avvik kan skyldes bygningsmessige toleranser, ujevnheter vegger og gulv, variasjoner i isolasjon og kledninger, samt varierende antall vinkler og utbygg/inntrekk. Arealet er beregnet etter gjeldende standard (NS 3940/TEK der det er relevant) og basert på tilgjengelige tegninger og fysisk kontroll, men må likevel anses som veiledende. Kjøper oppfordres til å foreta egne målinger dersom eksakt areal er avgjørende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentede tegninger viser avvik ved at:
1: utleielielighet:
- Det i kjellerleiligheten ses å være satt opp en vegg som skiller soverom fra øvrig oppholdsrom - dette er ett avvik ved at tegninger viser åpen løsning uten skillevegg mot soverom.
2. Hovedenheten:
Kjellerplanet er på tegninger definert med gang, boder, bad og badstue samt hobbyrom mm - dagens situasjon ses å være et disse rommene ikke er bygd/innrddet som omsøkt - rommene er ett større lagerrom sammen med prosjektert fyrrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		33		33	
Kjeller		29		29	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje - 2 stk biloppstillingsplasser	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	14	139		0	1428.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Døvrisgruva 6

Hjemmelshaver
Skattebo Gullik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Døvrisgruva 6, og ligger i et område med etablert boligbebyggelse.
Ca 5 min kjøretid til Fagernes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate - kommunal adkomst til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse.
- Marsteinshøgda I, -eldre reguleringsplan med ikrafttredelse 03.09.1979.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1429 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse og ligger grensende inntil friarealer samt tilliggende boligeidnom etter øvre grenselinje. .
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Udefinerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag (Grenselinjene er stiplede - ikke heltrukne, derav ikke endelig oppmålt).
Gruset adkomstvei, grøntarealer etter øvre del samt noe naturtomt på deler.
Noe terrengsprang jfr. øvre og nedre plan.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn 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
Del med takstmann	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MF2253

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3451 Gnr.: 14 Bnr.: 139 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Døvrisgruva 6
Gatenr:	1032
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2900 FAGERNES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:30.04.2026 kl. 08.41

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1972/5569-1/21 18.12.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt SKATTEBO GULLIK F.NR: DEELL: 1/2 SKATTEBO KJELLAUG F.NR: DEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1972/5566-1/21 18.12.1972	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 14 BNR: 1
2020/550251-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 14 BNR: 139

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260060
Addresse	Døvrisgruva 6		
Postnr.	2900	Sted	FAGERNES
Selgers navn	Gullik Skattebo		
Selgers navn	Andris Skattebo		
Selgers navn	Sigrid Skattebo		
Selgers navn	Kjellaug Skattebo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Andris Skattebo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Andris Skattebo*

Signert av *Sigrid Skattebo*

Initialer selger:
A S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:
12.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET
MELDING TIL GAB-REGISTERET

B 2
B Y G G TATT I BRUK
(BENYTTES OGSÅ VED ENDRING
OG RETTING AV FEIL)

KOMMUNE	BYGNING	LØPENR	MELDINGSTYPE	UTFYLT DATO	BRUKERID
K 0542	117743195	00	1	21,12,84	01

		EKSISTERENDE INNHOLD		NYTT INNHOLD
TATT I BRUK DATO			01	21,12,84
BYGGNINGSTYPE		04	02	
BYGG NÆRINGSGRUPPE		0	03	
IGANGSATT DATO		15/06/80	06	/ /
OPPVARMING		3	07	
REFERANSENR		Y 0185080	09	
		Y 0185080	09	
			09	
BYGGHERRENS	LINJENR		14	
	NAVN		15	
	ADRESSE		16	
	HUSNUMMER		17	
	BOKSTAV		18	
	UNDERNUMMER		19	
	POSTNUMMER	2900 Fagane	20	

FELT MED . MÅ ALLTID FYLLES UT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
"Gruvehaugen" Marsteingøgda, Fagernes			14/139	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Boligbygg	Horisontaldelt 2.mannsbolig	20/4-80	27/5-80	150/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjellaug og Gullik Skattebo		2900 Fagernes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Hybelleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. delvis taklister mangler.

Byggesøknad innkommet 21/4- 1980
Byggearbeidet oppstartet juni 1980

P.

Arbeidet må være utført innen: 1/2-85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Fagernes	21/12-84	for bygningssjefen	Idar Hansen
			Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
"Gruvehaugen" Marsteinhøgda, Fagernes.			14/139	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Horisontaldelt 2 m.bolig	20/4-80	27/5-80	150 [illegible]/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjellaug og Gullik Skattebo,		2900 Fagernes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Jon Olav Sveen		2616 Lismarka		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut Eriksen Moe		2943 Rogne		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☑ følgende del av bygget: Hovedleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Beising av utvendig panel
2. Pussing av piper utvendig
3. Oppmontering av sanitærutstyr bad 2.etg.(loft)
4. Hybelleilighet ikke fullført.

Byggesøknad innkommet 21/4-1980
Byggearbeidet oppstartet juni 1980

P.

Arbeidet må være utført innen: 1/12-82 pkt. 1, 2 og 3.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel for bygningssjefen
Fagernes	24/3-82	Idar Hansen Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

BYGGHERRE navn:

adr. tlf.

EIENDOM Gnr. Bnr. eier:

Byggeplass adr.:

Ansvarshavende:

Arbeidets/bygningens art:

Bygningskontroll		dato	sign.	bemerkninger
b.saken overtatt:		2/6-80	[illegible]	Utstukket byggegrop
endelig utstikking:		24/6 "	"	Utgravd - i "
midl.gravetill.utstedt:		29/7	"	Ikke arb. i gang
gravearb. igangsatt:		22/8	"	stopt sälc!
byggearb. igangsatt:				
byggearb. ferdig:				
ferdigbesiktigelse:				
midl.t.brukstill.utst.:				
mangler bes utbedret:				
endelig befaring:				
ferdigattest utstedt:				
innflytting:				

NOTATER:

Saken gjelder Kjellaug og Gullik Skattebo, 2900 Fagernes

Arkivnummer 14/139

J.-nr./år	Datert	Mottatt	Tekst (Fra hvem — til hvem, hva saken gjelder m. v.)	Behandlet		
				Av	Dato	Sak nr.
1980	2004	2104	Byggemelding bolighus "Gruvehaugen" 14/139			
1980	1806		Overs. byggetill. stempl. tegn. m.m.			
1980		0809	Innv. og oversendt ansvarsrett til Knut Eriksom Moe m/kopi til Skattebo			

Nr 2457 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-78

BYGGHERRE | navn:

adr. | tlf.

EIENDOM Gnr. Bnr. eier:

Byggeplass adr.:

Ansvarshavende:

Arbeidets/bygningens art:

Bygningskontroll		dato	sign.	bemerkninger
b.saken overtatt:		6/5-80	J.H.	Utst.kking Byggegrop
endelig utstikking:		20/6	"	Ettgjerd.
midl.gravetill.utstedt:		21/7	"	Forskalling igang
gravearb. igangsatt:		23/8	"	Stopt grunnen
byggearb. igangsatt:		1/10	"	Løysing oppstart
byggearb. ferdig:		8/10	"	— " igang
ferdigbesiktigelse:		14/10	"	Løysing igang. Løysork fuktig
midl.t.brukstill.utst.:		"	"	Spenser på plass.
mangler bes utbedret:		3/11	"	Underlak i sokk. Panel utv. fuktig, s.a. isolasjon i yttervegger
endelig befaring:		21/1-81	"	Isolasjon i himling og vegger
ferdigattest utstedt:				
innflytting:				

NOTATER:

Bevisy utv. panel
Pussing av pipe utv.
Bad 2. dtg -

Brigitte

KOPI

Fra OPPLAND **fylkeskommune**

J.nr. 1850/80 Dato 15/12-1980
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Gullik Skattebo
(Navn)

2900 Fagernes
(Postadresse)

0542
Kommune nr.

har på grunnlag av melding datert:

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Gruvehaugen, gnr. 14, bnr. 139, Nord-Aurdal
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)

Byggets art: boligbygg og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) . . . . . nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*) . . . . . tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker)
eller evnt. andre materialer:
(oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Dette jnr erstatter tidligere jnr. 623/80 av 21/5-1980

Grunnflate (dekkareal) . . . . . 194 m²
Antall etasjer . . . . . 2+uetg.
Brutto golvflate til andre formål enn bolig . . . . . m²
Leieareal til beboelse . . . . . 267 m²
Antall leiligheter 2
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken . . . . 2 og 7
Antall hybler . . . . . .

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a. leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 rom pluss kjøkken									
2 rom pluss kjøkken	1	1	1	-	1	1	-	1	-
3 rom pluss kjøkken									
4 rom pluss kjøkken									
5 rom pluss kjøkken									
6 rom og fler pluss kjøkken	1	1	1	-	1	1	-	1	-
Sum	2	2	2	-	2	2	-	2	-

Skriv ikke i dette «vindu»!

Det henstilles til byggherren å gi kommunens bygningsvesen beskjed når byggearbeidet blir satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

Etter fullmakt

Brit Høglien
(fylkeskommunens stempel og underskrift)

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkeskommunen, men «vinduene» skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

H-010 Blanketten utarbeidet av Komm. og arb.dep.

40.000. 7-80. Formular-Service a.s, Oslo.

Hybelleilighetene
er netto 44.05 m²
Har skrevet areal
på tegningene.

Hilsen

JM.

Gullik Skattebo
Fejordet
2900 Fagernes

Fagernes, 11.11.80.

Nord-Aurdal kommune
Bygningssjefen

2901 FAGERNES

Vedr.: Sak nr. 150/80 i bygningsrådet.

I det en viser til ovennevnte sak i bygningsrådet oversendes hermed korrigert kjellerplan for gnr. 14 br.nr. 139.
Som tegningen viser er det planlagt hybelleilighet som en hermed ber om å få registrert.

Med hilsen

Gullik Skattebo

Vedlegg.

Tegning

Knut Erikson Moe,
2943 R o g n e .

8. sept. 1980

511-14/139

NYBYGG - BOLIGBYGG FOR KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO, FAGERNES.

Deres søknad om ansvarsrett for ovenevnte boligbygg er innvilget av bygningssjefen i dag.
Vedlagt oversendes stemplet søknad, kopi av byggetillatelse og retningslinjer for ansvarshavende.

Med hilsen
for bygningssjefen

Kolbj. Døvre

Kopi til Gullik Skattebo

SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: 19/6-80 Vågå-Alvdal kommune

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat.nr, (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Reiavehaugen. 2900 Fagernes			114/1.79	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.

Søkers navn	Adr.	Tlf.
Kurt Eriksen Moe	Rogne	

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98) | Del av arbeidet omfatter

☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet

Søkers kvalifikasjoner | Dokumentasjon av kvalifikasjoner

☐ Vedlegges, ... bilag ☐ Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

9/6 - 80

Sted og dato		Underskrift
Rogne		Kurt Eriksen Moe

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
Gullik Skattebo	Dalo Fagernes	1418

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato		Underskrift
Fagernes 23.06.80	29.05.80	Gullik Skattebo.

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☒ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende)
Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

Byggeleder i Moelven

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)

BR Rådstad Moelven.

6/8 70
26/8 80

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Sted og dato		Stempel / Underskrift
Fagernes, 8. sept. 1980		for Kolbj. Døvre

Kopi sendes til

☒ Byggherren ☐ ☐

Nr. 2131 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. f.l. § 27

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. § § 14 nr. 13 og 17

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes til bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
TELEFON HEGGENES 142

Nord-Aurdal kommune
TEKNISK ETAT
Mottatt: 5/9 1980
Journalnr. ....
Arkivnr. 5.4.

2940 HEGGENES, 04. 09. 80
EG/ijm

BEKREFTELSE:

På forespørsel kan vi bekrefte at Knut Erikson Moe,
2943 Rogne,
har hatt ansvarsrett for fleire boliger, hytter, uthus og garasjer i Øystre Slidre.

Vi har ikkje hatt merknader til hans utføring av nemnde arbeidsoppgåver.

Erik Gjerdalen
Erik Gjerdalen

Kjellaug og Gullik Skattebo,
2900 Fagernes

18. juni 1980

14/139

BOLIGHUS "GRUVEHAUGEN" 14/139 FAGERNES

Deres søknad om byggetillatelse er godkjent i bygningsrådet 3. juni d.å.
Som egen forsendelse på postoppkrav oversendes:
Byggetillatelse.
Stemplede tegninger.
Retningslinjer for ansvarshavende.
Folderen "Til Dem som skal bygge".
Kvittert regning på gebyret.

Med hilsen
for bygningssjefen

Kolbj. Døvre

Gjenpart vedlagt kopi av byggetillatelsen til
ark. mnal Jon Olav Sveen, 2616 Lismarka

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Marsteinhøgda 1 tomt nr. 2 i felt 4 "Gruvehaugen"		14	139	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	2004.80	dato 2705.80 sak 150/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjellaug og Gullik Skattebo	2900 Fagernes	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Jon Olav Sveen,	2616 Lismarka	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Gullik Skattebo	2900 Fagernes	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Øvrige vilkår for byggetillatelsen fremgår av vedheftede vedtak av bygningsrådets sak 150/80.

Fagernes den 17. juni 1980

for bygningssjef
Kolbj. Døvre

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: NORD AUSDAL

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat.nr, (Gnr./bnr./parsellnr.)	
2900 FAGERNES.			14/139	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
MUR- OG TØMRERARBEIDER	BOLIGBYGG.			

Søkers navn	Adr.	Tlf.
GULLIK TATTEDO	2900 FAGERNES	1418

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)

Del av arbeidet omfatter

☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet

Søkers kvalifikasjoner

SVENNEBREV I FAGLÆRERFAGET.
EXAMEN OSLO TECHNICAL SCHOOL, USA.

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

☐ Vedlegges, ... bilag ☐ Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan,eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato		Underskrift
FAGERNES.	30.4.80	G. Tattedo.

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
GULLIK TATTEDO	2900 FAGERNES	1418

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato		Underskrift
FAGERNES	30.4.80	G. Tattedo.

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende)
Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

☒ Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden) (jfr. b.rådets sak 150/80)

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Sted og dato	Stempel	for	Underskrift
Fagernes, 6. juni 1980			Kolbj. Døvre

Kopi sendes til

☐ Byggherren ☐ ☐

Nr. 2131 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. f.l. § 27

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. § § 14 nr. 13 og 17

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes til bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Side:

Møtebok
for Nord-Aurdal bygningsråd

Sak nr.: 150/80

Møtedato: 3. juni 1980

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Søker/byggherre : Kjellaug og Gullik Skattebo, 2900 Fagernes

anmelder : Jon Olav Sveen, ark.mnal, 2616 Lismarka

arbeidts/byggets art: nybygg - boligbygg m/garasje

byggeplass : Marsteinhøgda I, tomt nr.2 i felt 4, "Gruvehaugen" 14/139

tomteareal : 1450 m^2

bebygget grunnflate: 184 m^2 gulvflate: 494 m^2

antall etasjer : 1½ + U antall leiligheter: 1

adkomst : privat vei

vannforsyning : privat fellesanlegg

avløp : til grunnen

ansvarshavende : Gullik Skattebo

andre opplysninger: Nabosamtykke gitt. Husplasseringen er utstukket i marken. Ved plasseringen viste det seg at det ble nødvendig å erverve et tilleggsareal for å få de nødv. 4 m til tomtegrense. Iflg. søker skulle dette la seg ordne.

Kloakkavløp til grunnen er tidl. godkjent av helserådet. Avløpsanlegget er felles med tomt nr. 5 (Jan Harald Nordhagen) og ligger i området mellom Skrautvålsvegen og vegen til Marsteinhøgda. Anlegget er i drift.

Skattebo søker selv om ansvarsrett. Han har svennebrev i rørleggerfaget og eksamen fra Oslo tekniske skole i V.V.S.

Forslag til vedtak: Byggetillatelse innvilges på følgende vilkår:

1. Bygget må plasseres som utstukket i marken av bygningskontorets folk.
2. Bygget må oppføres etter gjeldende forskrifter.
3. Kloakkavløpet tillates inntil videre ført til felles infiltrasjonsanlegg. Slamavskiller må utføres i samsvar med forskrifter av 1. mai 1980.
   Ledningen mellom slammavskiller og infiltrasjonsanlegget, må utføres som tett ledning med nødvendige kummer.

Bygningsrådet kan ikke godkjenne Gullik Skattebo som ansvarshavende. Dette på grunn av manglende kvalifikasjoner innen bygningsfaget.
Ny ansvarshavende må derfor meldes til og godkjennes av bygningsrådet før arbeidet igangsettes.

Fagernes, 27. mai 1980

KLAGEADGANG:
Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Oppland. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da vedtaket kom frem. Klager skal sendes Nord-Aurdal bygningsråd, 2901 Fagernes, være undertegnet, oppgi det vedtak det klages over, angi de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Klager De så sent at det er uklart om klagefristen er oversittet, bes De oppgi når vedtaket kom frem. Bygningskontoret bistår med veiledning om fremgangsmåten ved klagen.

Rett utskrift:

Utskrift sendt til: Rolf Rogstad
bygn.sjef

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK:
SOM FORSLAGET

NORD-AURDAL BYGNINGSRÅD
BOKS 18
2901 FAGERNES

N A B O S A M T Y K K E

Undertegnede naboer og gjenboere til eiendommen GRUVEHAUGEN

gnr. 14 bnr. 139 sted: SKRAUTVÅL i Nord-Aurdal

er forevist tegninger av BOLIGBYGG
(byggets art)

for KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO som eier/fester av nevnte eiendom.

Vi har intet å bemerke til at byggearbeidet utføres etter de foreviste tegninger, og forøvrig etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

FAGERNES, den 17/4 1980

Navn:	Adresse:	gnr.	bnr.
Åse Nordhagen	2900 FAGERNES	14	170
Anne-Lilene Leirhol	2900 FAGERNES	14	154
[illegible]	"	14	155
[illegible]	"	14	152

ANM. På oversiktskart (som skal medfølge byggemeldingen) skal foranstående eiendommer være avmerket med sine respektive gårds- og bruksnummer, eventuelt gatenummer.

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: NORD AURDAL

N... Aurdal kommune
TEKNISK ETAT
Mottatt: 2/11 1983
Journalnr. .....
Arkivnr. 14/139

Arbeidssted	Matr. nr.(Gnr./bnr./parselnr.)
GRUVEHAUGEN	14 / 139

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Kjellaug og Gullik Skattebo	Fagernes	1991 1418
Byggherre (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Kjellaug og Gullik Skattebo	"	
Anmelder (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Jon Olav Sveen , ark. MNAL	2616 Lismarka	065.60957

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon

Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk

☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 5 m | Til veimidte: 14 m | Til annen bygning på samme eiendom: m

☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate: inkl. garasje	m²	185 m²	185 m²
Brutto gulvflate: inkl.kj.,eks. garasje	m²	365 m²	365 m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
2 + kj	1	1450 m²	kr 760.000,-

7. Innretning (F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav

☐ Vedlagt godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)

Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☒ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☒ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☒ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning CONF. 14/170 FELLES SPREDEGRØFTER. ☒ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør Antall rader 1 Rørdiameter 100 mm ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Bærelag avrettet med sand, isolasjon 6 cm ekspand. polystyren (evt. tung matte). 6 cm betongplate armert med nett K 131. I enkelte rom innst. varmekabel. Gulvet glattes i eget fett, sparkles før gulvbelegg.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv.

14. Kjellerytterv egger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Yttervegger og nødv. avstivende vegger i 25 cm lettklinkerbetong(LECA el.tilsv.). Utv.: kvisting og sårspekking, før avdekking med Platon gr.mur pl. Innv.: pussing/ maling, i endel rom tilleggsisolering m. 5 cm min.ull, diff.sperre og kledning(panel/plater)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

98 mm isol. bind.verk med 48 mm isol. utlekting på inn og utside (tils. 200 mm isolasjon).
Innv.: 1 lag diff.sperre m. klemte skj., panel/platekl
Utv.: 1 lag forhudn.papp m. overlapping, tømmerm.panel

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner

Fabrikk. type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

Innvendige dører i furu, for gj.siktig overfl.ben.
Isolerte ytterdører m. 2 l. isol.glass, beis/maling.
Terassedører m. isol.glass, heve/skyvebeslag.
Vinduer i furu for beising.Isol.gl. Faste og svingvind.
Lysfl. angitt på tegn.

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

Henv.

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
98 mm bind.verk m. isol. i bærevegger og vegger mot kalde rom(2etg.) Diff.sp. på innside. Kledning panel/ plater begge sider.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
73 mm bind.verk, forøvr. som under pkt. 17

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
48 x 198 mm bjelkel. c/c 600 mm i furu/ gran. Opplegg på ytterv. og limtrebj. Over stue synlig bj.lag, ellers isolert, med underhimling.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
48 x 198 mm sperrer c/c 600 mm, m. opplegg på ytterv. og bærekonstr. over søyle/dragersystem. Isolasjon 200 mm, over skråtakfl. 150 mm. Diffsp. Bordtak, papp, sløyfer, lekter, takstein.

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metall-plater | Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.
Sjalusier i begge gavler, sikret luftsp. på 50 mm i isolerte skråtakflater.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.
Balkonger 1 og 2 etg. ved bjelkelag lagt opp på utstikkende limtrebjelker. Spaltegulv.
Rekkverk høyde 1000 mm.
Alle bjelkelag og gulv i trykkimpr. materialer.

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.
Trapp over to etasjer, åpne trinn på vanger av tre. Rekkverk høyde 900 mm. Opptr. 187 mm, inntr. 280 mm
Utvendig trapp til underetg. i betong på terreng.

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☒ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc.

Kjeller: 1 WC, 1 dusj(sluk), 2 sluk(badstu og fyrrom)
1 etasje:2 WC, 1 dusj(sluk), 1 sluk(vaskerom)
2 etasje:1 WC, 1 badekar (sluk)
servant på alle WC og baderom

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger

☒ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L.§ 106, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type ☒ Peis

☒ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

Tegning peiser innsendes senere.
Sentralvarmeanlegg for ved/ elektrisk fyring.
Fyrrom utføres som brannverdig rom.

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

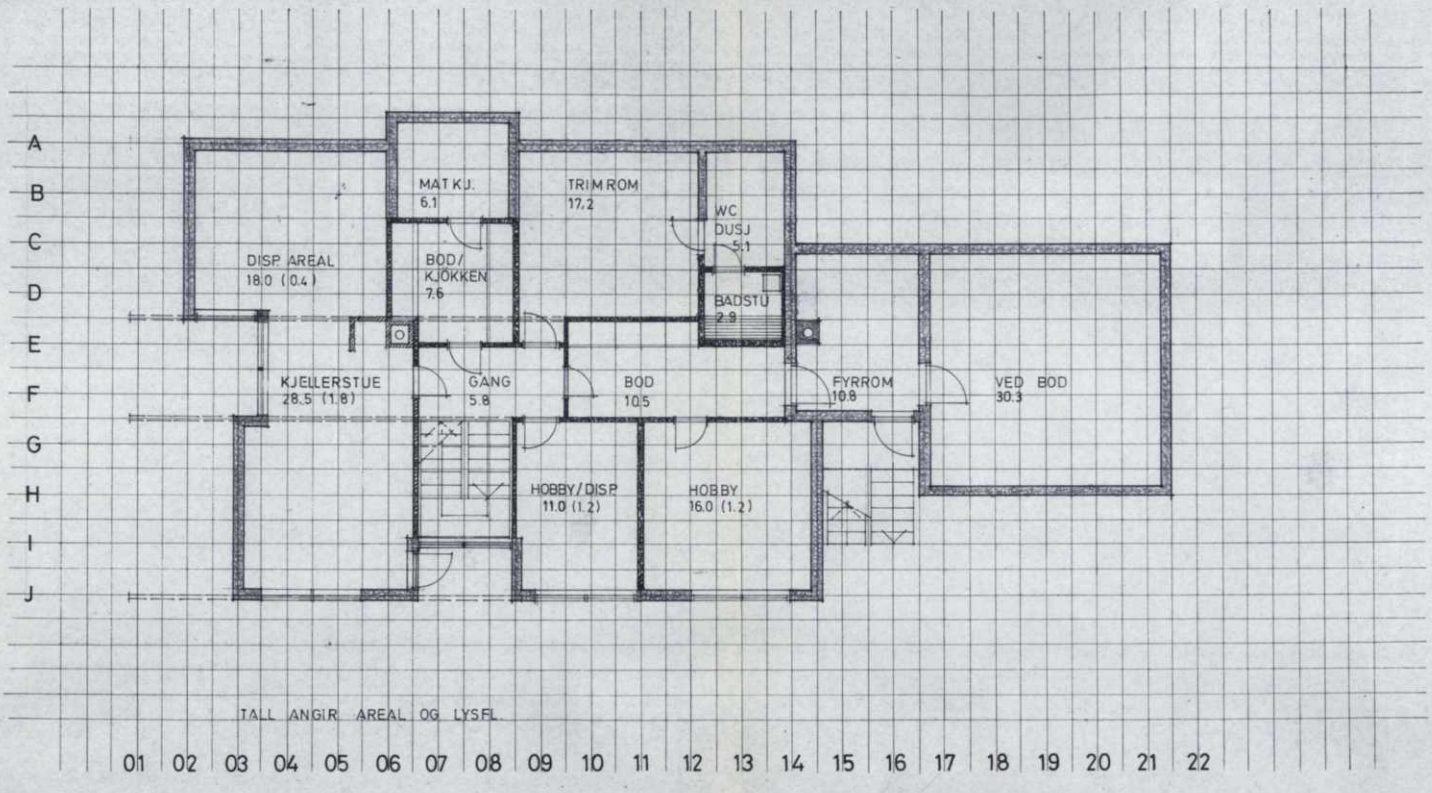
30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Fagernes den 20.04.80

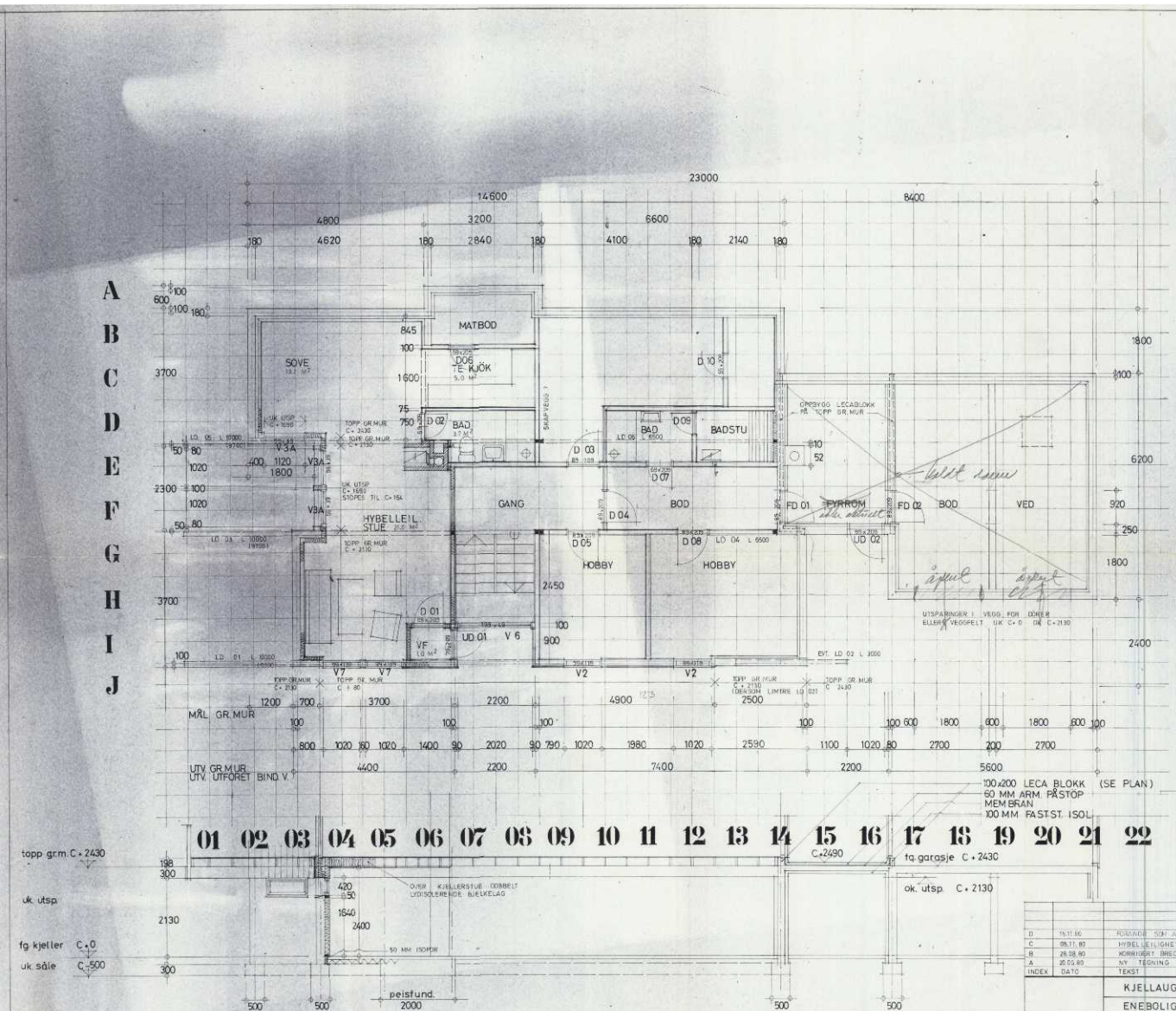
F. Knutsen.
Byggherrens underskrift

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
Anmelders underskrift



100	PLAN UNDERETASJE	
	KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO ENEBOLIG FAGERNES BYGGEMELDING MÅL 1 : 100 20. APRIL 1980	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL 2616 LISMARKA TLF. 065. 60957

5 stk. tegninger



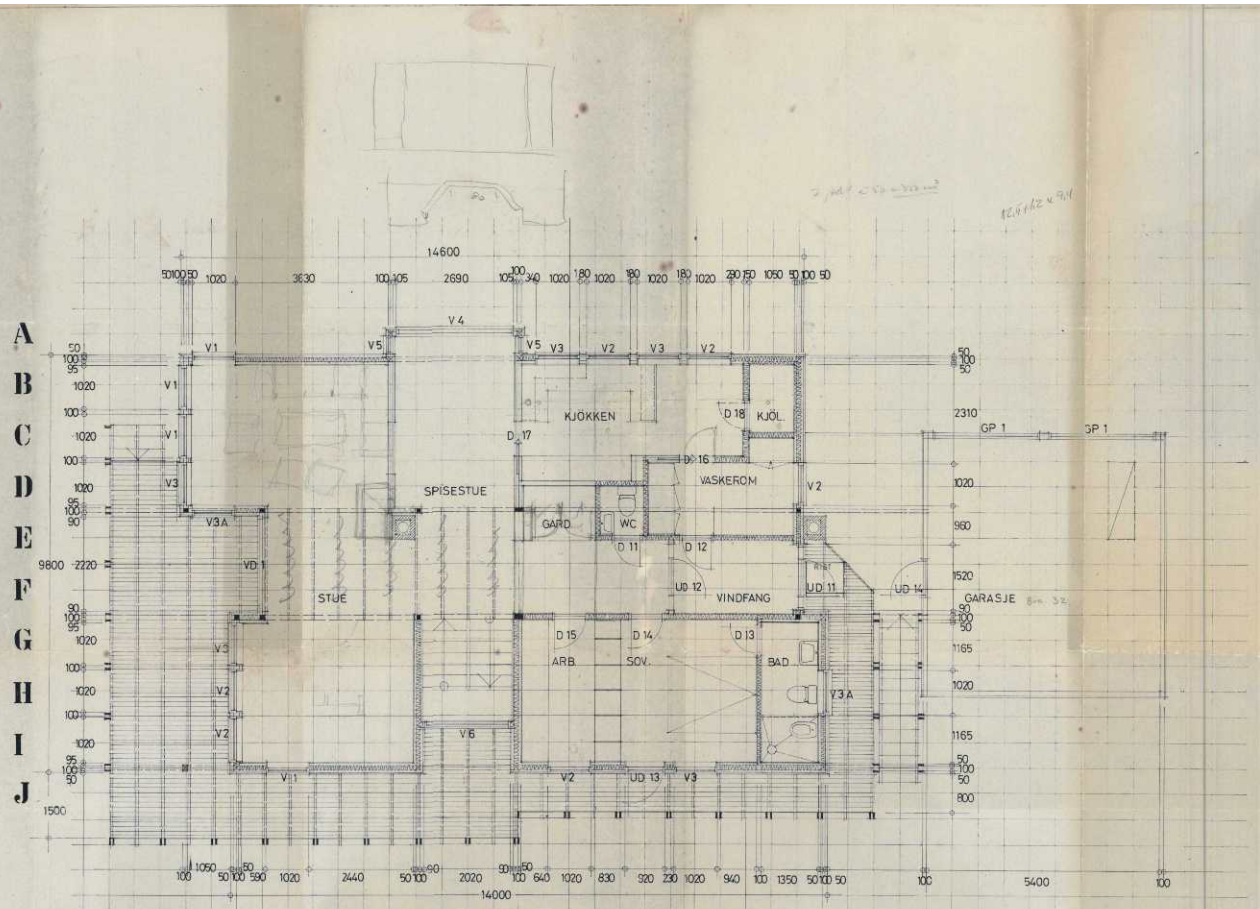
INDEX	DATO	TEKST	SIGN.
D	15.11.80	FORANDR. SOM AVTALT	JOS
C	05.11.80	HYBELLEILIGHET	JOS
B	28.08.80	KORRIGERT BREDDE I PLANLØSNING	JOS
A	20.03.80	NY TEGNING	JOS

KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO
ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN, FAGERNES
PLAN KJELLER
SNITT

TEGN. NR **500**

MÅLESTOKK 1:50

JON-OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF 065 63957



A
B
C
D
E
F
G
H
I
J

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22

MÅLSETTING GJELDER BIND. VERK

MODULNETT 60x60 CM.
IKKE MÅLSATTE INNV. DØRER ER PLASSERT MED CENTER I AKSELINJE

OVERSIKT OVER VINDUER OG DØRER I ETASJE

V 1	99 · 199	D 11	69 · 209
V 2	99 · 119	D 12	79 · 209
V 3	99 · 39	D 13	69 · 209
V 4	269 · 159	D 14	89 · 209
V 5	39 · 159	D 15	89 · 209
V 6	199 · 49	D 16	80 · 205
VD 1	219 · 209	D 17	80 · 205
		D 18	69 · 209
UD 11	149 · 209		
UD 12	149 · 209		
UD 13	89 · 209		
UD 14	89 · 209		

09. FEB. 1981

INDEX	DATO	TEKST	SIGN
B	05.02.81	KORR. INNREDNING BAD	JOS
A		NY TEGNING	JOS

KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBØ

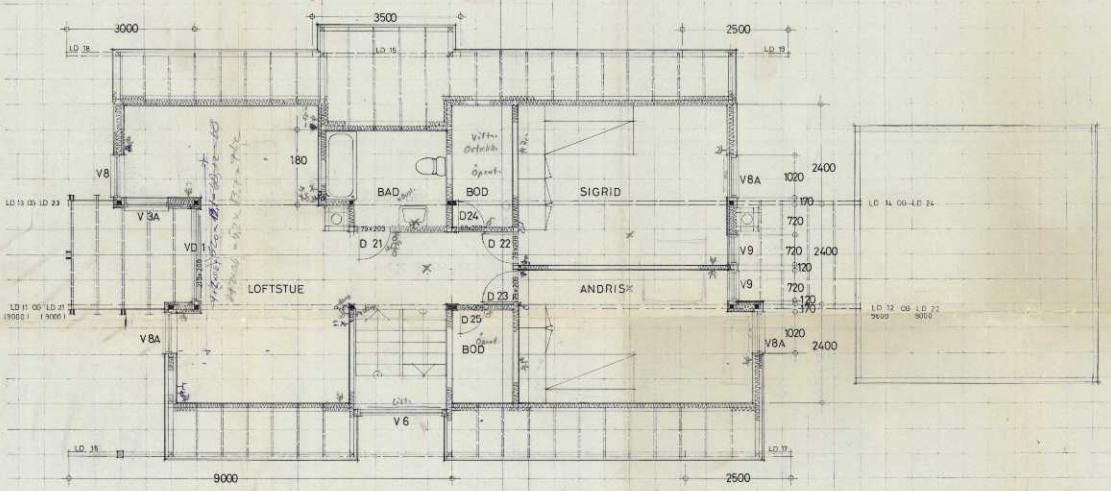
ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN, FAGERNES

TEGN. NR 501

MÅLESTOKK 1:50

JON-OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL
TLF 065 60857

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J



01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22

MÅLSETTING SOM 1 ETASJE

OVERSIKT OVER DØRER OG VINDUER
2 ETASJE

V 6	D 21
V 8	D 22
V 8A	D 23
V 9	D 24
V 3A	D 25
VD 1	

09 FEB. 1981

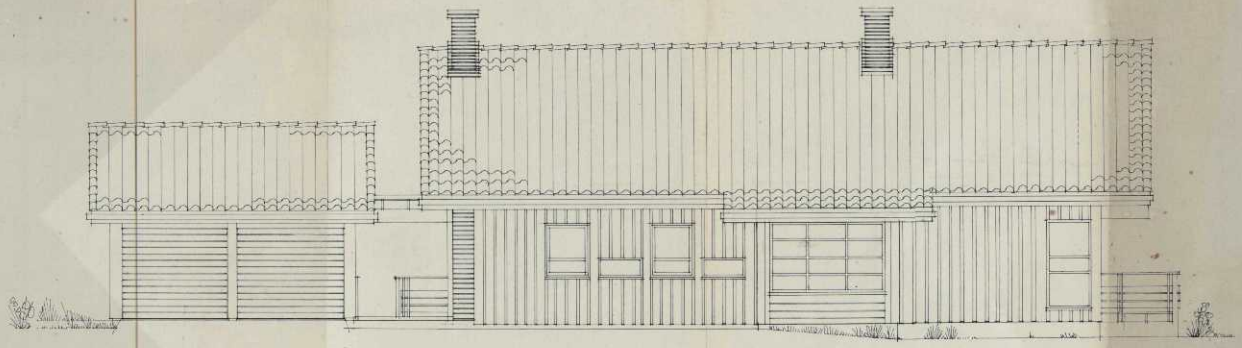
INDEX	DATO	TEKST	SIGN.
A	06.09.80	NY TEGNING	

KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO
ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN, FAGERNES
PLAN 2 ETASJE

TEGN. NR
502

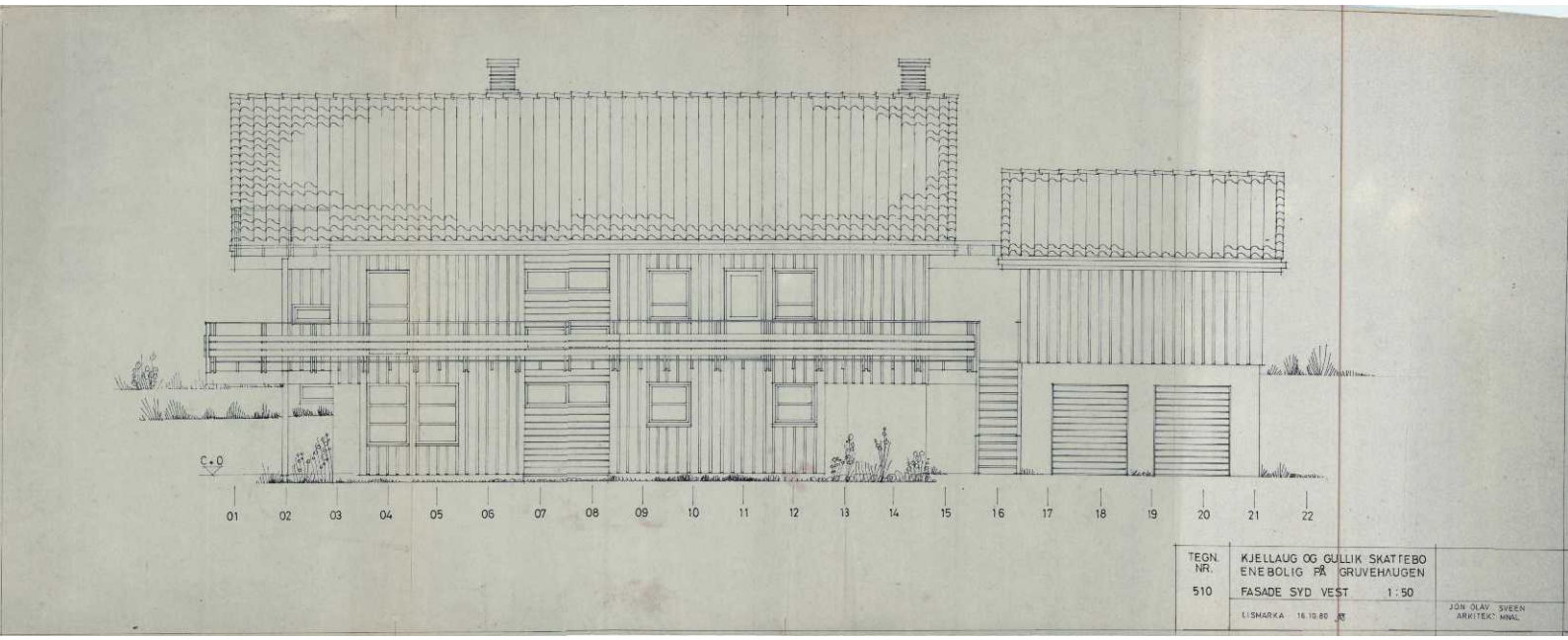
MÅLESTOKK 1:50

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL



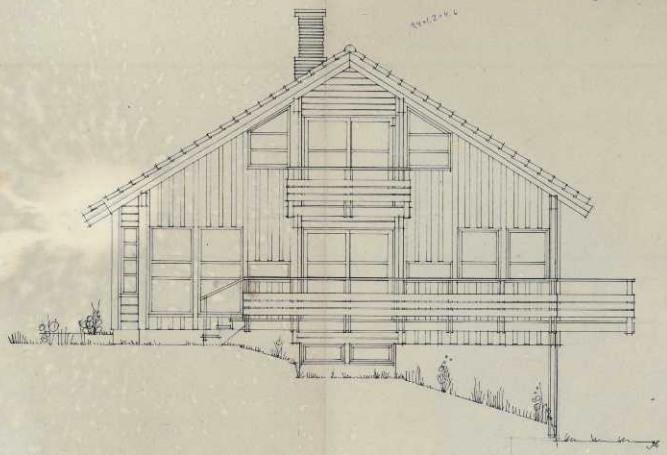
22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01

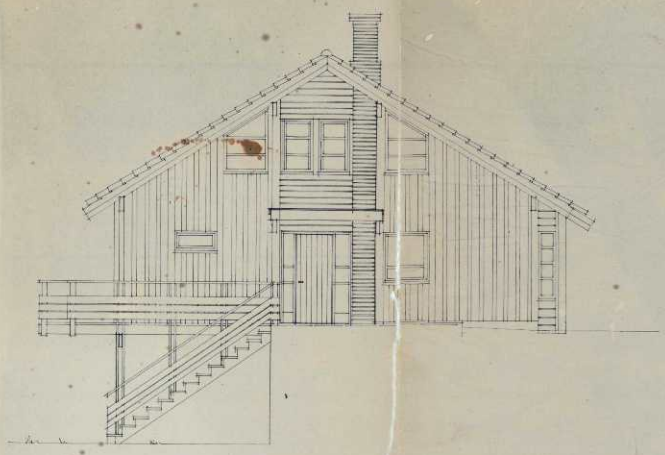
TEGN. NR.	KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN	
511	FASADE NORD ØST 1:50	
	LISMARKA 16.10.80	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL



TEGN. NR.	KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBO ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN
510	FASADE SYD VEST 1:50
	LISMARKA 16.10.80

JON OLAV SVEEN
ARKITEKT MNAL





TEGN. NR	KJELLAUG OG GULLIK SKATTEBØ ENEBOLIG PÅ GRUVEHAUGEN	
512	GAVL FASADER 1:50	
	LISMARKA 16.10.80	JON OLAV SVEEN ARKITEKT MNAL

Nord-Aurdal kommune
Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 1 429 m^2 **KPHensynsonenavn** 910_006 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R006
Navn	MARSTEINHØGDA 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/30/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 858 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** FELT4
	Delareal 571 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

NORD-AURDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Reguleringsbestemmelser

for

FAGERNES NORD - MARSTEINHØGDA I
Stadfestet av fylkesmannen 21.10.80

§ 01 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan 121/03 av 12. juli 1979.

§ 02 Tomter for frittliggende eneboliger er inndelt i 4 felt og nummerert innenfor hvert av disse.
Øvrige reguleringsformål er vist med bruksbetegnelse i samsvar med bygningslovens §§ 25 og 26.

Boligområder

§ 03 I planen er vist på hvilke tomter boligene kan oppføres i max. 1 etasje h.h.v. 1½ etg. Likeledes er vist på hvilke tomter boligene bør være kjellerløse, ha kjeller eller ha underetasje innredet til beboelse. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 04 For hver hovedleilighet og for hver hybelleilighet skal det avsettes plass for oppstilling av minst 1 bil på egen grunn i tillegg til garasjeplass(er).
Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.
Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Slik garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selvom garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Landbruksområder

§ 05 På arealer som er regulert til jord- og skogbruk, kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til nåværende utnyttelse av arealene.

Trafikkområder

§ 06 Trafikkområdene skal anlegges i samsvar med de begrensningslinjer, kurvaturer, veikryss og anvisninger som er vist i planen.
Trafikkområdenes funksjon skal sikres ved skilting og andre tiltak etter bygningsrådets og veimyndighetenes bestemmelser.

Arealer innenfor angitte frisiksoner i veikryss må ikke utformes eller nyttes slik at fri sikt i krysset på noe tidspunkt blir hindret. Terrenget skal innenfor frisiktsoner ikke ha større høyde enn 0,5 m over de tilstøtende kjørebaner. Eventuell vegetasjon og eventuelt gjerde innenfor frisiktssoner skal ikke rage høyere enn 0,8 m over tilstøtende kjørebaner.

I planen er vist forslag til avkjørsel til de enkelte tomter. Avkjørselssperre er vist langs enkelte veistrekninger, der tomter ikke kan tillates tilknyttet. Endelig plassering av avkjørsel for hver tomt skal vises på situasjonsplan og godkjennes av bygningsrådet.

Friområder

§ 07 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Fellesbestemmelser

§ 08 Utnyttelsesgraden for arealene som er regulert til boligformål, skal ikke overstige 0,15 unntatt der dette er påført planen.

§ 09 Takflater skal ha fall på minst 15 grader.
Takvinkel og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 10 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 Utførelse, høyde og farge av gjerder og skjermer skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdehøyde må ikke overstige 1 m inklusive evt. sokkel.

§ 12 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde arealer på tomten må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

Fagernes, 12. juli 1979

Tore Vik, rmal

VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i § 11-5 i plan- og bygningsloven (pbl). Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. § 11-6 i pbl.

Den formelle delen av planen er:
• Plankart, datert 21.06.2012.
• Føresegner og retningsliner, datert 11.09.2014.

Føresegnene inneheld både **generelle** føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og **særskilte** føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. **Juridisk bindande** føresegner som er knytt til planen med heimel i §§ 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven er ramma inn.

Teksten utanfor innramminga er retningsgjevande, og av forklarande karakter. Dei gjev ikkje heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer politikken til kommunestyret og ønskemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet vert lagt til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Store bokstavar B1, B2, B4, H1, H3, H4, E1, E2, E3 osb. på plankartet symboliserer nye byggeområde som er tekne inn i planen ved denne revisjonen.
Små bokstavar b1, b2, h1, h2, h3, e1, e2 osb. på plankartet symboliserer byggeområde som er godkjent tidlegare, men ikkje utbygd, og som blir vidareført ved revisjonen.

GENERELLE FØRESEGNER
Gjeld i heile planområdet uavhengig av føremål.

1. Tidlegare vedtekne reguleringsplanar med ev. tilhøyrande dispensasjonar gjeld framfor kommuneplanen dersom planen (rpl) ikkje er i strid med denne (kpl). Ny plan går ved ev. motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jf. § 1-5, 2. ledd i plan- og bygningsloven.

2. Byggegrense mot E16 (A), fv 33 (B) og 51 (B) er 50 m frå midten av vegen. Byggegrensa mot fv 263 (C), 264 (C), 274 (C) og fv 204 (C) til der fv 263 startar er 30 m frå midten av vegen. Mot det resterande fylkesvegnettet i kommunen er byggegrensa 15 eller 20 m frå midten av vegen (D eller E). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

3. Avkøyringar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyringar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 4.

4. Alle nye bygg og tiltak skal planleggast ras- og flaumsikkert, jf. TEK 10 og NVE si retningsline 2/2011. Dette gjeld også for lokale, mindre bekkar og bekkedrag. Område med mindre skrentar på under 50 meter som ikkje blir fanga opp av www.skrednett.no må også vurderast.

5. Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektleggast at fellesområde, friområde, gangvegar/fortau og uteareal/leikeareal skal kunna brukast av alle menneske utan at det er bruk for å gjera spesielle tilpassingar eller utformingar (universell utforming). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

6. Inngrep i samband med tiltak skal vera færrast muleg, minst muleg synlege og tilpassast dei viktigaste landskapstrekka og nærområdet. Det skal ikkje byggast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert oppsplitta eller det krevst store terrenginngrep.

7. §§ 9 og 12 i jordloven gjeld i alle byggeområde inntil det føreligg godkjent reguleringsplan, jf. § 2 i jordloven.

Vedr. punkt 1: Dette inneber at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av føresegnene til kommuneplanen at den eldre planen framleis skal gjelda. Dersom reguleringsføresegnene er mangelfulle m.o.t. forhold som det er gitt føresegner om i kommuneplanen, gjeld planføresegnene i kommuneplanen.

Vedr. punkt 2: Det er utarbeidd eige kart over fylkesvegnettet i kommunen (sjå vedlegg til planføresegnene), og fylkestinget vedtok funksjonsklassar (A-E i parentes i punkt 2), byggegrense og haldningsklassar i sak 85/12.

Alle enkeltsaker som omhandlar tiltak på bygningar oppført før 1850 skal sendast til Oppland fylkeskommune, kulturarveininga til uttale.

1. BYGG OG ANLEGG (§11-7, 1)

1.1 Fellesføresegn

1. Areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdselanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-1 og 20-2 i pbl vert lov, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

2. I kvart av utbyggingsområda skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan slik at ein kan få ei samla vurdering av arealutnyttinga der omsyn til naturmiljø, friluftsliv og estetikk vert ivareteke. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

3. Byggeområde for bustader B2 (1 tomt), B5 (2-3 tomter), B10 (1 tomt) og b2 (2-3 tomter) er unnateke plankravet.

4 Byggeområde for fritidsbustader H20 (1 tomt), H21 (1 tomt) og H33 (1-2 tomter) er unnateke plankravet.

5. Tilbygg, påbygg, garasjar, uthus, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og nybygg på eksisterande bebygde tomter for bustader og fritidsbustader er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

6. Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningsliner til nye planar gjeld og ved realisering av tiltak som er unnateke plankravet. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

7. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avløp sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik

at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det nødvendig, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

8. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i regulerte byggeområde kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er ferdigstilt, og sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

9. Byggeløyve blir ikkje gitt og utbygging i byggeområda nemnt i punkt 3 og 4 kan ikkje finna stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, renovasjon og ev. andre tekniske anlegg av tilfredsstillande standard er sikra i medhald av gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 4.

10. Ved tilbygg, ombygging eller andre nye tiltak eller inngrep samt ved utarbeiding av reguleringsplanar skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal vanlegvis ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

11. Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

12. Parkeringsnormer, vedlegg 4 til føresegnene, om krav til biloppstillingsplassar ved nye byggetiltak og vedtekter for frikjøp, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 28-7.

13. Skiltvedtekter, vedlegg 5 til føresegnene, gjeld. Heimel: Pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 30-3.

Ved nybygg, tilbygg, ombygging eller andre tiltak eller inngrep skal plassering, form og materialval tilpassast eksisterande bygningar.

1.2 Bustader (B/b)

Einebustadområde
Det bebygde arealet (BYA) på einebustadtomter skal ikkje vera større enn 30 % av tomta. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal likevel ikkje overstiga 400 m². Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjellar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Føresegna gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

Kommunen er positiv til at det vert lagt til rette for konsentrert utbygging på einebustadtomter der det ligg til rette for det.

Generelt
Nye tomter i B1-B12 og b1-b10 skal vera minimum 800 m^2. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

For prosjekt med 8 bustader/leilegheiter eller fleire skal minimum 50% tilretteleggast for livsløpstandard. For prosjekt med færre enn 8 bustader/leilegheiter skal det synleggjerast korleis delar av desse på sikt kan oppnå livsløpstandard.

For kvar einebustadtomt/bueining i nytt byggeområde for bustader, B1-B10 og andre tidlegare godkjente byggeområde, skal det i alle bustadområde med unnatak av B2 - B5, B10 og b2, b3

avsettast min 1 da for kvar 15. tomt/bueining til leikeareal. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og ikkje vera nordvendt eller ligga i skuggen i større delar av dagen. Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, dvs. at dei bør plasserast sentralt i høve til flest muleg bustadar og andre grøntområde. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 5.

Ved planlegging av konsentrert bustadbygging skal det leggast til rette for sykkelparkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

H12
Tilsvarande areal som er vist som friareal i gjeldande reguleringsplan skal visast som friareal ved utarbeiding av ny reguleringsplan.

Parkering
Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av garasje. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Rekkefølgjekrav Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
1. Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i reguleringsområde skal felles leike- og aktivitetsområde/utearealet/friområdet vera ferdig opparbeidd i samsvar med illustrasjonsplan.
2. Før utbygging av/frådeling i B5 skal avløpssituasjonen i området vera avklart.
3. B10 er del av eit makebytte, og dersom dette ikkje let seg gjennomføra skal B10 framleis vera jordbruksområde.

Følgjande område skal regulerast saman: b3 og B4, b4 og B6, b5 og B8

Aktuelle kommuneplanføresegner og -retningsliner til nye planar skal leggast til grunn ved tiltak i tilknyting til eksisterande bustadtomter. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

1.3 Fritidsbustader (H/h)

Nye fritidsbustader i områda H1-H34, h1-h26 og h29 skal vera frittliggande fritidsbustader. Område h27 og h28 er reservert for ei meir konsentrert utbygging i form av leilegheitsbygg, rekkebygg eller tilsvarande. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

På kvar hyttetomt kan det etablerast ei hytteeining. Ei hytteeining er definert som hovudhytte med to uthus/anneks/garasje. Dei inntil tre bygningane skal plasserast i tunformasjon så nær kvarandre at dei ikkje seinare kan delast frå som eigne einingar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Alle nye tomter for fritidsbustader skal ha køyreveg for bil. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

§§ 27-1, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt vatn) og 27-2, 2.-4. ledd (tilknytingsplikt avløp) gjeld for nye og eksisterande fritidsbustadar. Heimel: Pbl § 30-6.

Nye uthus/anneks/garasje kan vera maksimalt 40 m^2. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

VA-plan for Aurdalsåsen frå 2004 skal leggast til grunn ved vurderinga av vatn- og avløpsøysingar på Aurdalsåsen (jf. avgrensinga av satsingsområdet 03.02.11).

Hyttetomter i satsingsområda og i H27 og H28
Alle nye og eksisterande hytteeiningar i område H1, H4, H6, H8-H11, H17-H19, H22-H30, H32, H33 og i h9-h13 + h19-27 + h29 skal regulerast med høg standard, og det er tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp (ev. krav om dette når det vert etablert). Tilnytingsplikta gjeld òg ev. utleigehytter, andre næringsbygg og ev. andre bygg i satsingsområda med innlagt vatn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3 og 30-6.

Det skal takast omsyn til lokaliteten av rikmyr innanfor område H4 og H8 i det vidare reguleringsplanarbeidet.

H30: Tomter som er minst 2 daa kan delast.

Det vert ikkje gjeve byggeløyve før infrastrukturen, dvs. veg, vatn- og avløpsanlegg, er sikra i medhald av dei til ei kvar tid gjeldande lover, forskrifter og retningsliner. Dette kravet vil òg bli gjort gjeldande ved vesentleg utviding, dvs. utviding med meir enn 15 m^2, av eksisterande hytteeiningar både med høg og låg standard.

Det bebygde arealet (BYA) på hyttetomtene skal ikkje vera større enn 15 % av netto tomt, men:
1. Bruksarealet (BRA) til hytteeiningar med høg standard utanom byggeforbudsbeltet langs vassdrag skal uansett ikkje overstiga 200 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
2. Totalt bruksareal (BRA) for hytteeiningar i byggeforbudsbeltet langs vassdrag og i h9 skal uansett ikkje overstiga 150 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
3. I område H28 kan fritidsbustadane ha BRA på inntil 100 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el. tilsvarande).
4. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.
5. Maksimal mønehøgde er 5.7 meter målt frå ferdig grunnmur eller 6.1 meter over opprinneleg terrengnivå.

Hyttetomter utanfor satsingsområda
I område H2, H3, H5, H7, H12, H13, H14, H15, H16, H20, H21, H31 og i h1-h8 + h14-h18 skal alle nye hyttetomter ha anten høg eller låg standard for samtlege hyttetomter. Sjølv om eit område blir planlagt med låg standard, skal utsleppsforhold og vassituasjon vurderast i reguleringsplanprosessen, og det skal utarbeidast ein vatn- og avløpsplan som skal godkjennast av kommunen samtidig med reguleringsplanen.

1. Alle eksisterande hyttetomter, både regulerte og uregulerte, kan ha BRA på inntil 150 m^2, av dette skal min. 25 m^2 avsettast til parkeringsføremål (garasje el.tilsvarande).
2. Maksimal mønehøgde er 5.2 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over opprinneleg terrengnivå.
3. Føresegnene gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

Utfyllande føresegner til eksisterande byggeområde for fritidsbustader i Svennes sameige
I byggeområda i Svennes sameige er det i planperioden lov å etablera følgjande nye tomter for fritidsbustader (i parentes): h9 (8 stk), h10 (8 stk), h11 (7 stk), h12 (7 stk) og h13 (16 stk)
Det kan fortettast med til saman 36 tomter i følgjande byggeområde: h8 (8 stk), h14 (17 stk) og h15 (11 stk). Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Det er særleg viktig å ha fokus på å avgrensa uheldige landskapsverknadar i byggeområde H22, det vil derfor bli stilt strenge krav til utforming og plassering av nye bygg her.

Følgjande område skal regulerast saman: h20 og H25, h25 og H30

Aktuelle kommuneplanføresegner og punkt i retningslinene (5 dokument) til nye planar skal leggast til grunn ved tiltak i tilknyting til eksisterande tomter for fritidsbustader. Eksisterande hyttetomter som er vist med sirkelsymbol er ei hytteeining. Dersom ikkje dette blir lagt til grunn må det søkast om dispensasjon.

1.4 Fellesføresegner for Fagernes sentrum og Leira sentrum (avgrensing vist på eige kart)

Det skal leggast til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging i Fagernes sentrum. Det bør leggast til rette for parkering under bakkenivå ved vidare utbygging Leira sentrum. Andre parkeringsløysingar som del av bygningsmassen kan òg vurderast, t.d. parkeringsareal på tak. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5.

Min. BYA er 30% innanfor avgrensinga av Fagernes og Leira sentrum ved ny nærings-/forretnings- og bustadutbygging.

Leira sentrum utfyller Fagernes som regionalt handelssenter. Lagemarkene på Leira er reservert for meir arealkrevjande næring/forretning, medan dei etablerte kvartala i Fagernes sentrum vert reservert for detaljhandel.

Kravet om min. BYA gjeld ikkje eksisterande bustader. Ved riving av eksisterande bustader med påfølgjande nyoppføring, vert kravet gjort gjeldande.

Følgjande inngår i føremålet sentrumsføremål som er brukt i delar av Fagernes og Leira sentrum: detaljhandel, hotell- og restaurantar, bank og annan forretningsmessig tenesteyting, offentleg og privat administrasjon, kulturtilbod, parkeringsareal, torg og offentlege plassar, rekreasjon og underhaldning. Bustadar i samsvar med retningslinene for utarbeiding av reguleringsplanar (retningsline 1).

1.5 Fritids/turistføremål (F/T og f/t)

Utleigehytter
For eksisterande utleigehytter med låg standard er bruksarealet (BRA) avgrensa til 70 m^2 per bueining.

Område f/t1 skal ha vegtilkomst frå bustadområdet b8, medan område f/t2 skal ha vegtilkomst frå vegen som går ned til eigedom 110/61.

Maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig grunnmur som kan vera maksimum 0.5 meter over gjennomsnittleg planert terrengnivå. Bruksarealet (BRA) til kvar utleigehytte skal ikkje overstiga 100 m^2.

Ft2
Området skal berre brukast til døgnoppstillingsplass.

Ev. muleg luktproblematikk frå reinseanlegget må vurderast grundigare og ev. nødvendige tiltak vurderast og settast i verk for å hindra luktproblem.

For å sikra allmenn ferdsel og ta vare på strandsona skal det avsettast ei 10m brei grønstruktursone nærast Aurdalsfjorden.

1.6 Råstoffutvinning (R/r)

Område r1, r2, r5 og R1-R6 er unnateke kravet om reguleringsplan, men det skal lagast ein etterbruksplan som skal gjera greie for landskapsmessig rehabilitering og etterbruk av områda. Planen skal godkjennast av kommunen. Maks. årleg uttak i områda er avgrensa til 500 m^3 grus. Heimel: Pbl § 11-10, nr. 1.

Før r3 kan utvidast må det utarbeidast reguleringsplan med driftsplan.

Dersom R1-R6 skal utvidast, eller det blir snakk om kommersiell drift, så vil det bli stilt krav om reguleringsplan. Arealet sørvest for Raukøllhallvegen i R7 skal brukast som langringsplass for plastringsjord og som riggplass. Det skal takast omsyn til vassdragsmiljøet i R8.

Masseuttak i samband med bygging og vedlikehald av landbruksvegar kan behandlast etter landbruksvegforskrifta.

Alle masseuttak med uttak over 500 m^3 skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevja driftsplan før uttak blir igangsett, jf. §42 i mineralloven. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Dette inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

For eksisterande masseuttak i Skrautvål heimås (r5) er det ikkje krav om reguleringsplan, men følgjande planføresegn gjeld:

Når masseuttaket er tomt skal det tilbakeførast til grunnfargen og området rehabiliterast. Nødvendig etterbehandling skal gjerast slik at området kan såast til. Skråningen må ved avslutning ha ei slik helling at laus masse blir liggande ved regnskyll etc.

For eksisterande masseuttak i Ulnes sameige (r1 og r2, begge uttaka er nesten tomme) gjeld følgjande retningsline: Som vilkår for dispensasjon bør det krevjast utarbeidd driftsplan som viser uttaksdjupne og rekkefølge, sikring, landskapsmessig rehabilitering og etterbruk.

1.7 Kombinerte område
E1 og E2 Kombinert område for forretning/næringsbygg/kjøpesenter
E3, E4 og E6/e1, e2, e3, e4, e5 og e6 Kombinert område for forretning/næringsbygg
E5 Kombinert område for næringsbygg/fritids- og turistføremål/privat tenesteyting
K1 Kombinert føremål for steinfylling/parkliknande område
K2 Kombinert føremål for samferdselanlegg/teknisk infrastruktur
k1 Kombinert føremål for utbygging i tilknyting til Valdres skisenter i form av serviceanlegg, parkering og utleigehytter m.m.
k2 Kombinert føremål for fritids- og turistføremål/forretning
k3 og k4 Kombinert føremål for bustader/fritids- og turistføremål/forretning

Næringsområda skal prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.

Ved bruksendring, utviding eller endring av tidlegare drift/bruk er det krav om reguleringsplan. Etablering av ny eller utvida nærings- eller industriverksemd i eksisterande bygg er ikkje lov dersom det kan gje auka fare for støy, brann, eksplosjon eller forureining. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.

Maksimal gesimshøgd er 10 meter frå ferdig grunnmur for industri-/lagerbygg. Det er forbudt med tungindustri i E1-E6 og i e1-e3 og e6.

Framtidig E16-trasé skal vera endeleg fastsett før område E4 kan takast i bruk til forretnings- og næringsføremål. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

Eigedom 78/2, Gausåk (E5)
Jordloven skal framleis gjelda.

Følgjande område skal regulerast saman: E4 og E6

1.8 Idrettsanlegg (I)

I1
Fri ferdsel til heile Pøllaøyé må sikrast. Det skal settast att ei grøntstruktursone langs vassdraget. Støyvurderingar må gjennomførast, og ev. påkravde støytiltak gjennomførast.

Fellesløysing for tilkomst og parkering med skytebana skal vurderast.

1.9 Andre typar anlegg (A)

1.9.1 Naust (An)
1. Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 2,5 m.
2. Største tillatte storleik for naust er 15 m^2 BYA.
3. Allmenn tilgjenge til strandsona skal vektleggast.

1.9.2 Fiskebuer med naust (Afn)
1. Fiskebua/Naustet skal ikkje vera breiare enn 4 m. Største høgde ved langvegg frå terreng er 2,0m.
2. Største tillatte storleik for fiskebu er totalt 22 m^2 der naustet kan vera inntil 10 m^2 og fiskebu m/do inntil 12 m^2.
3. Det kan etablerast inntil 3 bygningar (=fiskebueining) per sameigar; bu, naust el. felles naust og do eller felles do.
4. Det er ikkje lov å vinterisolera nokon av delane i fiskebueininga.
5. Det er ikkje lov å legga inn vatn og avløp i nokon av delane i fiskebueininga.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7, 2)

Kommunedelplan for E16 Bagn-Bjørgo vart godkjent 31.03.2011, medan reguleringsplan for Bagn-Bjørgo vart godkjent 27.06.2013.
Kommunedelplan for E16 Fagernes-Hande (delvis) vart godkjent 19.12.13.

Reguleringsplan for fv33 Skartjednet – Tonsvatnet, varsel om planoppstart 27.5.2013.

3. GRØNTSTRUKTUR (§11-7, 3)
Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

Det må sikrast grøntkorridorar som gjev rom for turvegar. Ved vurdering av søknad skal omsynet til fri ferdsel og sikring av hevdvunne ferdselsårer vektleggast. Ev. opparbeiding av t.d. turvegar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale, ev. i samband med godkjenning av reguleringsplan. Ved detaljplanlegging skal ein sørgja for at ein i størst muleg grad tek vare på eksisterande stiar, ev. finn gode alternativ.

4. FORSVARET (§11-7, 4)

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§11-7, 5)

I landbruks-, natur- og friluftsområde er det berre lov å gjennomføra bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.

Ved nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging (herunder riving med påfølgjande nybygging) og andre tiltak eller inngrep skal det leggast særleg vekt på tilpassing til kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken slik at dei enkelte gardsbruka/stølane/LNF-områda held på særpreget sitt.

Spreidd hytteutbygging (sh)

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av fritidsbustader er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningsliner for fritidsbustader for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggast til grunn ved tiltak.

Ulnes sameige (7 tomter)
sh1-sh3, sh5 og sh6→ innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bygga ut 1 ny tomt
sh4 og sh9 → innanfor avgrensinga av området er det tillatt å frådela og bebygga 2 ny tomter

Svennes sameige (4 tomter)
sh7 og sh8 → innanfor avgrensinga av kvart område er det tillatt å frådela og bebygga 2 nye tomter.

Nye tomter i område for spreidd hytteutbygging skal ikkje plasserast på dyrka mark, eller på ein slik måte at det medfører drifts- og miljømessige ulemper

Spreidd naustutbygging (SN)

Område innanfor LNF-områda der spreidd utbygging av naust er lov. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b og § 11-11 nr. 2.

Aktuelle kommuneplanføresegner og retningsliner for naust for utarbeiding av reguleringsplanar skal leggast til grunn ved tiltak.

Det er tillatt å etablera 1 naust på eigedom 79/1 nord for fv261.

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§11-7, 6)

I sjølve vasstrengen er det ikkje lov med arbeid eller tiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-9, nr. 5.

I etterfølgjande vassdrag er det i ei sone på 100 meter frå vassdraget, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, ikkje lov med bygge- og anleggstiltak nemnt i kap 20 i pbl. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5
→ Begnavassdraget, Øystre Slidrevassdraget, Tisleiavassdraget, Etna og Sundheimselvé. I tillegg kjem alle vatn/tjern over 200 da og utløpselvar/-bekkar frå desse samt Gjeispa, Øygardselvé, Skarselvé, Liaelvé og Smørlibekken.

For alle andre vassdrag gjeld ei tilsvarande byggeforbudssone på 50 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Det er i tillegg byggeforbud i 100 meterssona langs alle elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god vasskvalitet innan 2021, jf. vassdirektivet til EU.

Forbudet gjeld ikkje der eksisterande veg utgjer eit naturleg skilje, dvs. at dersom veg inngår i beltet på 50 eller 100 meter, gjeld byggeforbudet berre på den sida av vegen der vassdraget ligg og kan vera vesentleg smalare enn 50 eller 100 meter. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Forbudet gjeld ikkje når det i arealdelen til kommuneplanen er gitt lov til å føra opp bygningar i byggeforbudsbeltet. Heimel: Pbl.: § 11-11, nr. 2 og 4.

Byggeforbudet gjeld ikkje ved ombygging, oppføring av tilbygg (anneks/uthus/garasje), påbygg på eksisterande bygningar eller ved riving av eksisterande bygningar med påfølgjande nybygging når tilbygget/påbygget/nybygget blir minst liggande med same avstand som det bygget som ligg nærast vassdraget ved godkjenningsdatoen for planen. Heimel: Pbl. § 11-11, nr. 5.

Før det blir sett i gang ev. bygging/tiltak i ei sone på 30 meter langs eit kvart vassdrag, skal det vurderast om området kan vera utsett for flaum eller erosjon. Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik skal føreligga før ev. utbygging kan finna stad.

Elvar/bekkar/vatn som står i fare for ikkje å oppnå god miljøtilstand etter vassforskrifta innan 2021:
- Åbjøra og Begna mellom Fløafjorden og Strøndafjorden har dårleg kvalitet.
- Tisleifjorden, Ølsjøen, Dokkafjorden-Aurdalsfjorden, Neselvi, nedstraums Sæbufjorden, sideelvar Dokkafjorden vestsida, Tisleia mellom Tisleifjorden og Vadset har moderat kvalitet.

Definisjon av vassdrag

Vassdrag er definert som alle elvar, bekkar, vatn/tjern og andre vassamlingar uansett storleik som ikkje er turrlagde i løpet av ein normal sommar eller har kontinuerleg tilløp.

OMSYNSSONER (§§11-8, a-f i pbl)

A) Sikrings-, støy- og faresoner
Tryggleikskrava i byggteknisk forskrift gjeld. Krava gjeld også for utvidingar og nybygg knytte til eksisterande byggverk. Kravet til sikker byggegrunn i pbl § 28-1 gjeld uansett arealføremål, omsynssoner og føresegner.

Område med rasfare
Område med potensiell rasfare, jf. teoretiske modellar på www.skrednett.no, er vist i tre temakart; eit for snøskred, eit for steinsprang og eit for jord- og flaumskredfare.

Ved oppføring av bygg i denne sona skal ei utgreiing av reell rasfare inngå, og dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik føreligga før ev. utbygging kan finna stad.

Område med kartlagt reell rasfare er vist på plankartet:
310_1 Aurdal
310_2 Breiset nord
310_3 Breiset sør

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

Område med flaumfare
Område med kartlagt reell flaumfare (Neselva) og område med reell flaumfare på Fagernes (jf. NVE rapport nr. 37-2012 Flomberegning for Fagernes).

Ved oppføring av bygg her skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik før ev. utbygging kan finna stad.

Støysoner
Område der støy kan innebera ein konflikt i høve til utbygging basert på støyvarselkart utarbeidd av Statens vegvesen er vist i eige temakart. Det er berre riksvegar og fylkesvegar som er med i berekninga av støyvarselkartet. Vegar med årsdøgntrafikk < 500 er ikkje inkludert som støykjelder. Det skal gjerast meir nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlege bygg innanfor sonene.

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal leggast til grunn ved behandling av bygge- og anleggstiltak innanfor raud og gul sone.

Raud sone: Nye støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) skal ikkje lokaliserast i raud sone. Gul sone: Etablering av støyfølsame bygg (bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) kan skje dersom ein gjennom avbøtande tiltak

tilfredsstiller grenseverdiane i retningsline T-1442/2012. Ved utarbeiding av reguleringsplanar sat enkelttiltak i gul sone, skal det føreligga ei støyfagleg utgreiing som dokumenterer støyforholda og avklarar nødvendige støytiltak.

Nedslagsfelt drikkevatn
110_1 Freningen
110_2 Lo

1. Tiltak, jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven, er ikkje lov
Det skal førast ein svært restriktiv dispensasjonspraksis for oppføring av nye bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
2. Dei til eikvar tid gjeldande klausuleringar for drikkevasskjeldene gjeld.

Fasadeendringar, jf. § 1-6 i pbl, kan gjennomførast v/søknad dersom det ikkje har konsekvensar for drikkevasskjelda.

Riving, jf. § 1-6 i pbl, av konstruksjonar og bygg er lov som ledd i å sikra drikkevassskjelda
Organiserte friluftsaktivitetar i området er ikkje lov.

B) Fagernes, krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg
Konsesjonsområde for fjernvarme er vist i eit eige temakart.

Nye byggverk og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m^2, og bygningar som skal byggast om vesentleg med BRA over 250 m^2 i konsesjonsområdet for fjernvarme i Fagernes, jf. avgrensinga på plankartet, skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl. §§ 11-9, 3, 4 og 27-5.

Føresegna gjeld òg for tilfelle der fleire enkelttiltak/einingar ligg samla og summen av rekka/einingane går over den nemnte arealgrensa.

Dei som har tilkoplingsplikt må installera internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygget fullt ut kan dekka varmebehovet sitt med fjernvarme.

C) Kulturlandskaps-, kulturmiljø- og friluftsområde
Felles retningsliner
Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i områda i høve til tiltak som kan endra karakteren til områda vesentleg.

For å ta vare på biologisk mangfald, førekomstar og artar skal variasjonen av naturtypar oppretthaldast. Alle typar inngrep skal derfor unngåast på registrerte lokalitetar.
Ev. merknadar frå fylkeskommunen til søknadar om ulike tiltak skal vektleggast.

570_1) Stølsvidda, nasjonalt viktig kulturlandskapsområde
Omsynssona avgrensar området som blei utpeikt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994.

Stølsvidda skal ivaretakast på best muleg måte, og ein skal skjerma området for inngrep som kan endra karakteren. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og -miljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av

landskapet vert oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Konsekvensane av varige fysiske inngrep skal synleggjerast. Kva dokumentasjon som skal leggast ved søknaden vil variera avhengig av type sak, og skal avklarast med kommunen.

Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturlandskapet skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst muleg grad takast vare på som bruksressursar og settast i stand.

Gamle ferdselsveger skal takast vare på. Dagens lineføring, kurvatur, breidde og kantvegetasjon skal i hovudtrekk takast vare på. Gamle gutuer og stiar bør ryddast og tilretteleggast for ferdsel.

570_2) Aurdal, bygningsmiljø - område der det skal leggast særleg vekt på byggestil
Område med bevaringsverdig bygningsmiljø, dvs. Aurdalsbyen.

Alle tiltak som berører bygningar i retningslineområdet skal sendast på høyring til kulturminnestyresmaktene.

570_3) Leira, Faslefoss, område med stor friluftsverdi og viktige kulturminne
Større område med i hovudsak gravminne. Det blir jobba med ein skjøtselsplan for området. Det er planar om å få tilrettelagt kulturminna for publikum. Området blir til dels mykje brukt som nærfriluftområde for Leira og er lett tilgjengeleg og avskjerma.

Det er ikkje lov med inngrep som kan endra karakteren til området.

570_4) Aurdal, område med viktige kulturminne
Søknader og meldingar om tiltak som vil kunna få konsekvensar for kulturminna skal sendast regionale eller statlege styresmakter som kan bli berørt.

Den Bergenske Kongevegen
Den Bergenske Kongevegen er vist i eit eige temakart.

For å ta vare på dei attverande delane av Den Bergenske Kongevegen, er det avsett ei 15 brei omsynssone i tilknyting til vegen. Det er ikkje lov til å gjera inngrep innanfor omsynssona som kan skada Kongevegen. Arbeid nær Kongevegen skal utførast skånsomt og med minst mulege inngrep. Det kan ikkje setjast i verk tiltak på desse vegane før plan for tiltaket er godkjent av kulturminnestyresmaktene. Endringar i omsynssona skal godkjennast av myndighetene.

D) Bandlegging etter lov om naturvern, naturmangfaldloven og kulturminneloven
Område som er verna i medhald av naturvernloven/naturmangfaldlova/kulturminnelova er vist på plankartet. Det gjeld eigne fredingsforskrifter for områda. Både området ved Faslefoss, 570_3, og området ved Svenes, 730_2, er område som kan eigna seg for tilrettelegging.

720_1 Fodnesåsen naturreservat	oppretta 09.07.1993
720_2 Begna naturreservat	oppretta 10.06.2005

720_3 Langsua nasjonalpark	oppretta 11.03.2011
720_4 Storlægeret landskapsvernområde	oppretta 11.03.2011
720_5 Røssjøen naturreservat	oppretta 11.03.2011

730_1 Aurdal (AskeladdenID 83813)
730_2 Svenes (AskeladdenID 85017/52395)
730_3 Ulnes (AskeladdenID 85720)
730_4 Sørhus (AskeladdenID 85038)

Søknader om tiltak i randsona til nokon av desse områda skal leggast fram for fylkesmannen/fylkeskommunen.

F) Følgjande reguleringsplanar gjeld framleis
Det ligg ved ei oversikt over planar som framleis skal gjelda. Planane gjeld i hovudsak framleis slik dei føreligg ved godkjenningsdatoen for kommuneplanen. Det er gjeldande reguleringsplan med ev. tilhøyrande dispensasjonar som gjeld, men jf. punkt 1 under generelle føresegner om ev. motstrid. Identiteten til reguleringsplanane på kommuneplankartet refererer til planidentiteten i planregisteret til kommunen etter følgjande mønster:

910_005 på plankartet = planID 0542R005, reguleringsplan for Breiset, godkjent 30.03.1978
910_ 006 på plankartet = planID 0542R006, reguleringsplan for Marsteinhøgda, godkjent 03.09.1979
osb.

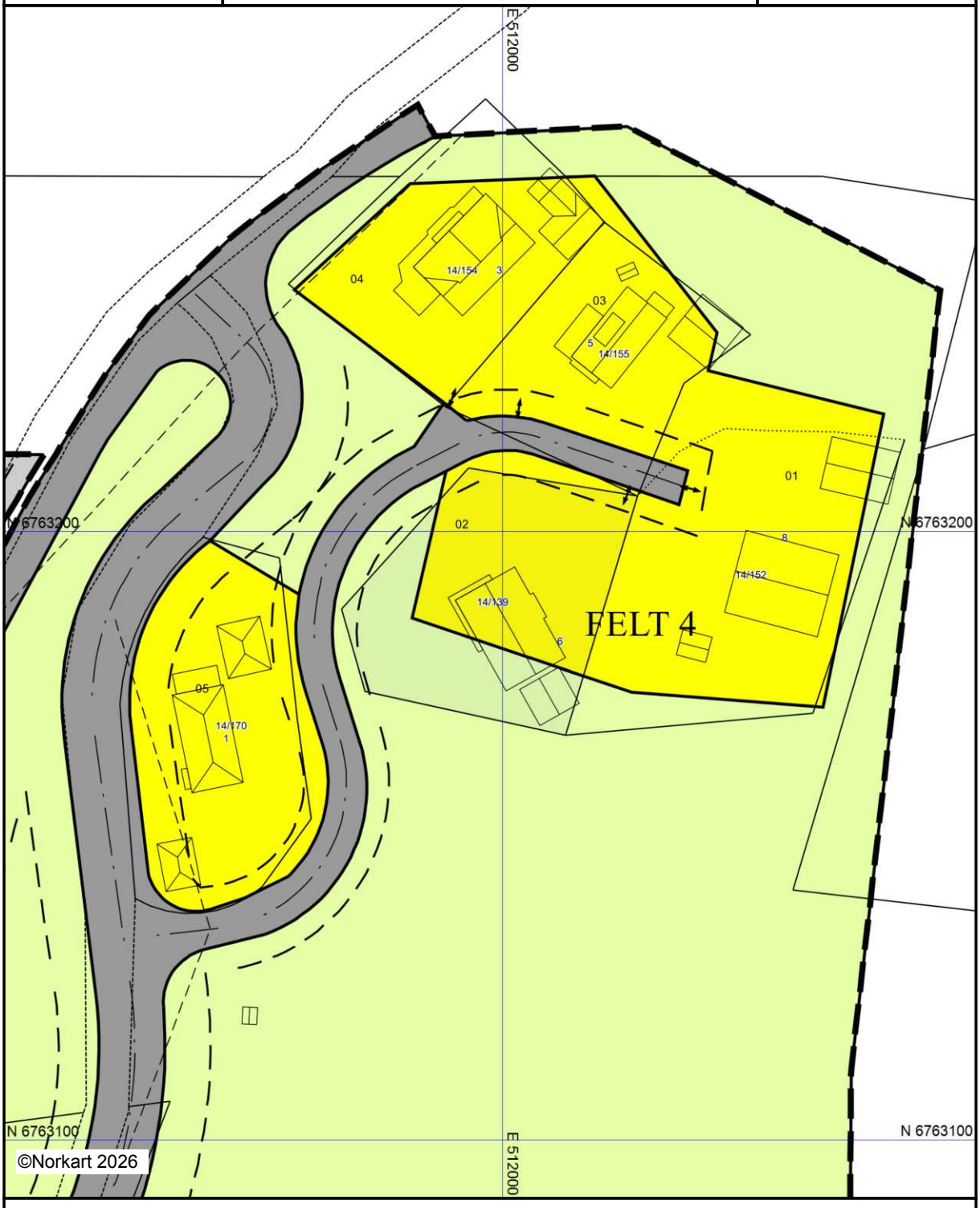
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/139
Adresse: Døvrisgruva 6
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Skogbruk

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift plantilbehør

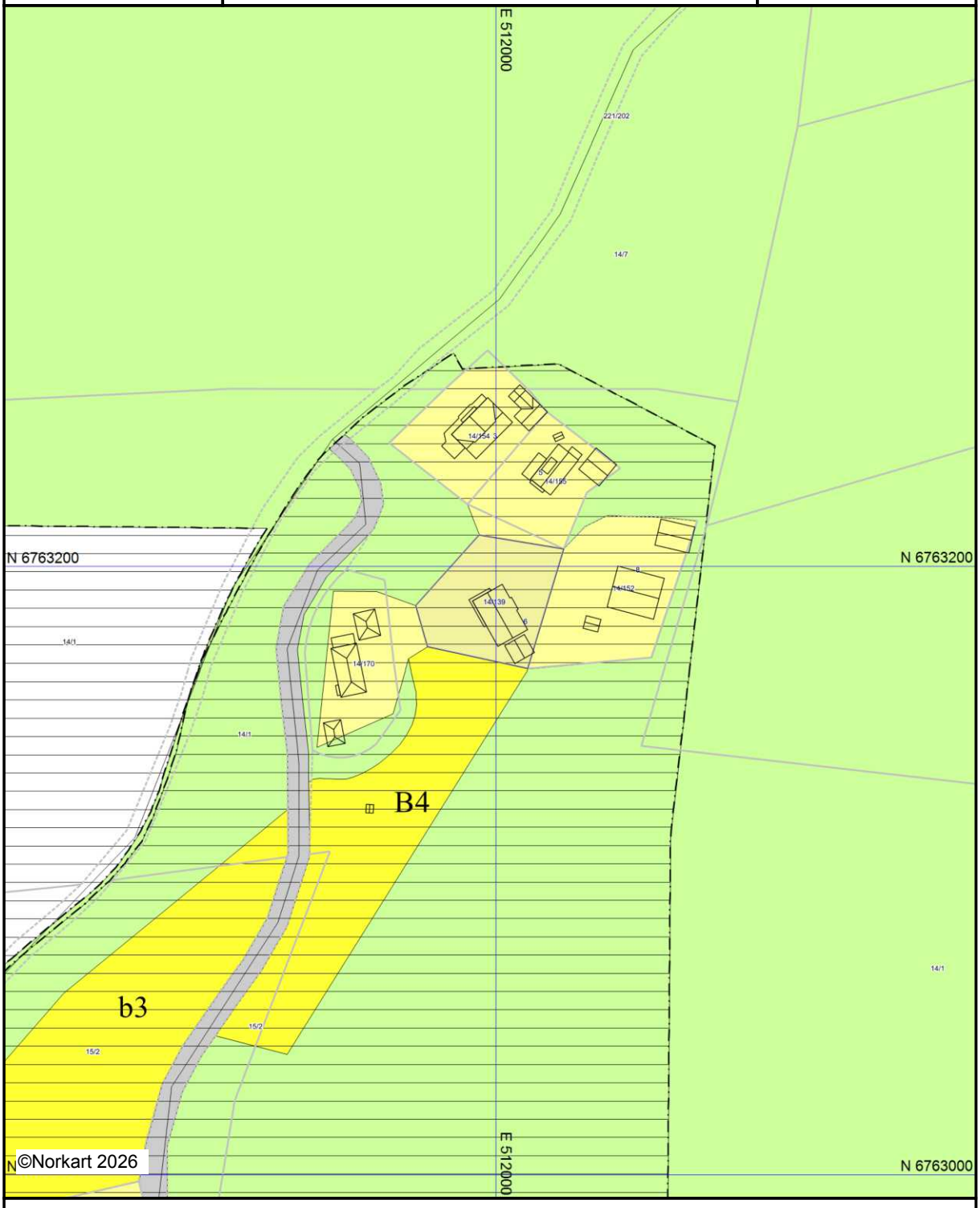
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/139
Adresse: Døvrisgruva 6
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Eiendom	3451 14/139		
Utskriftsdato	12.05.2026	**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.

11 Berørte datasett

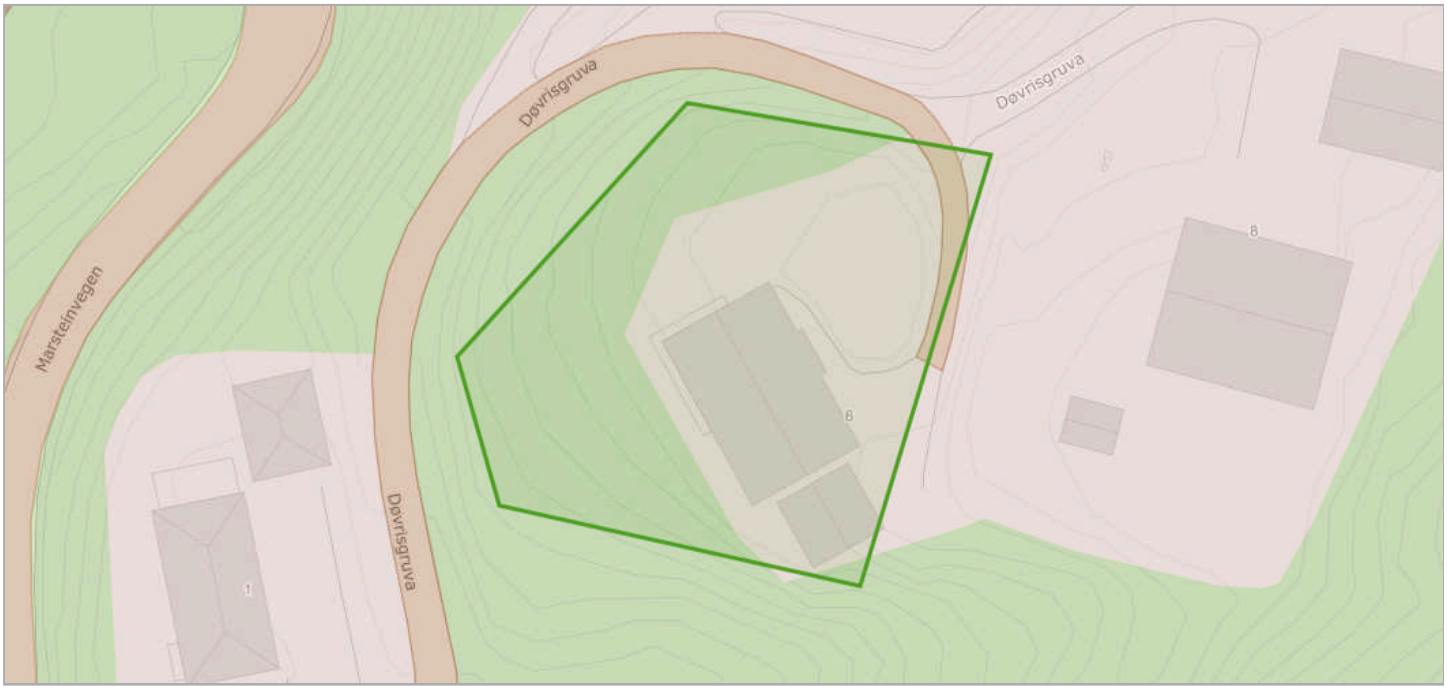
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraftverk

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

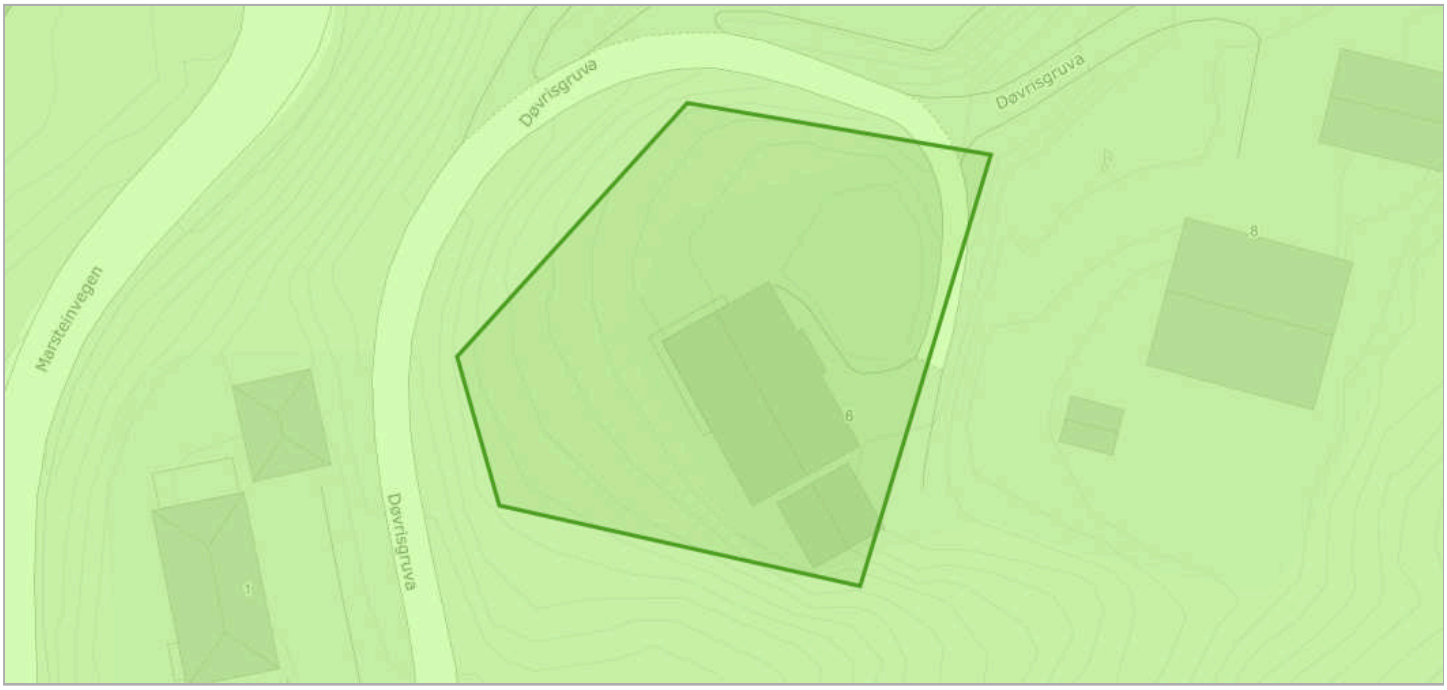
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

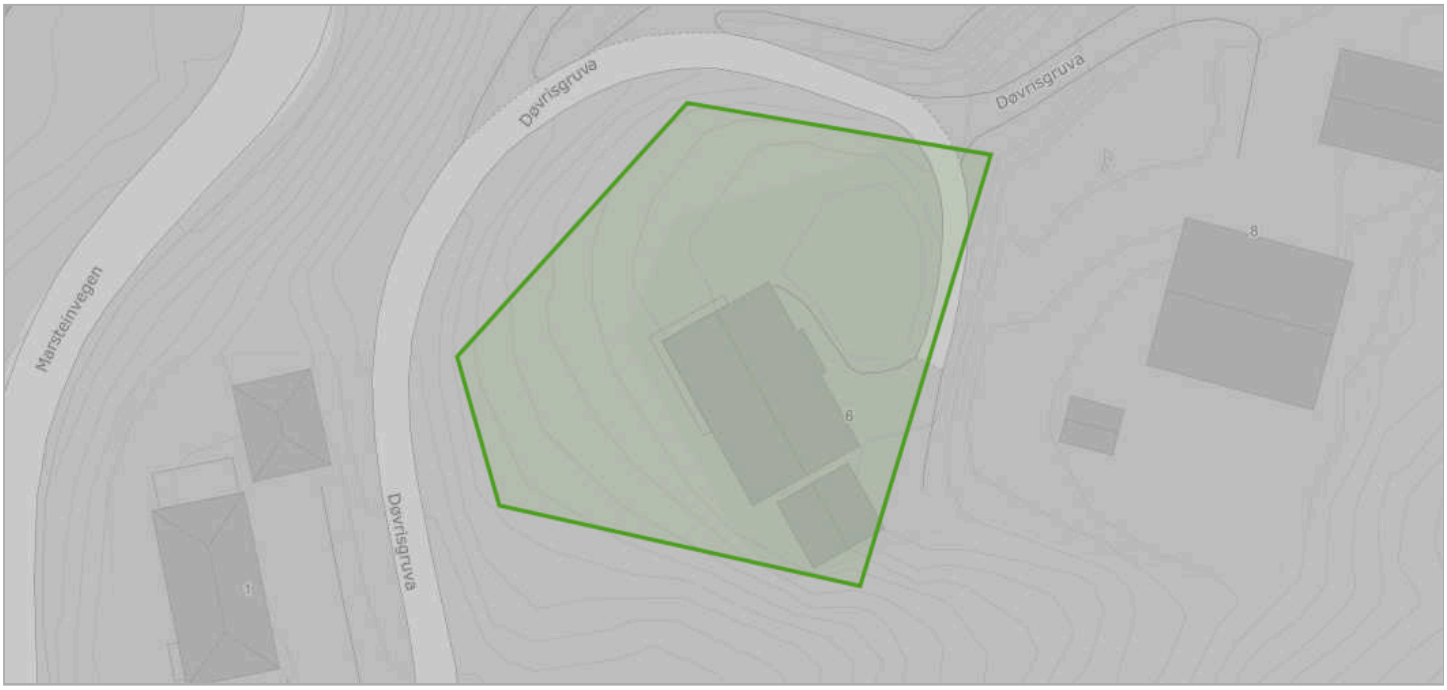
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

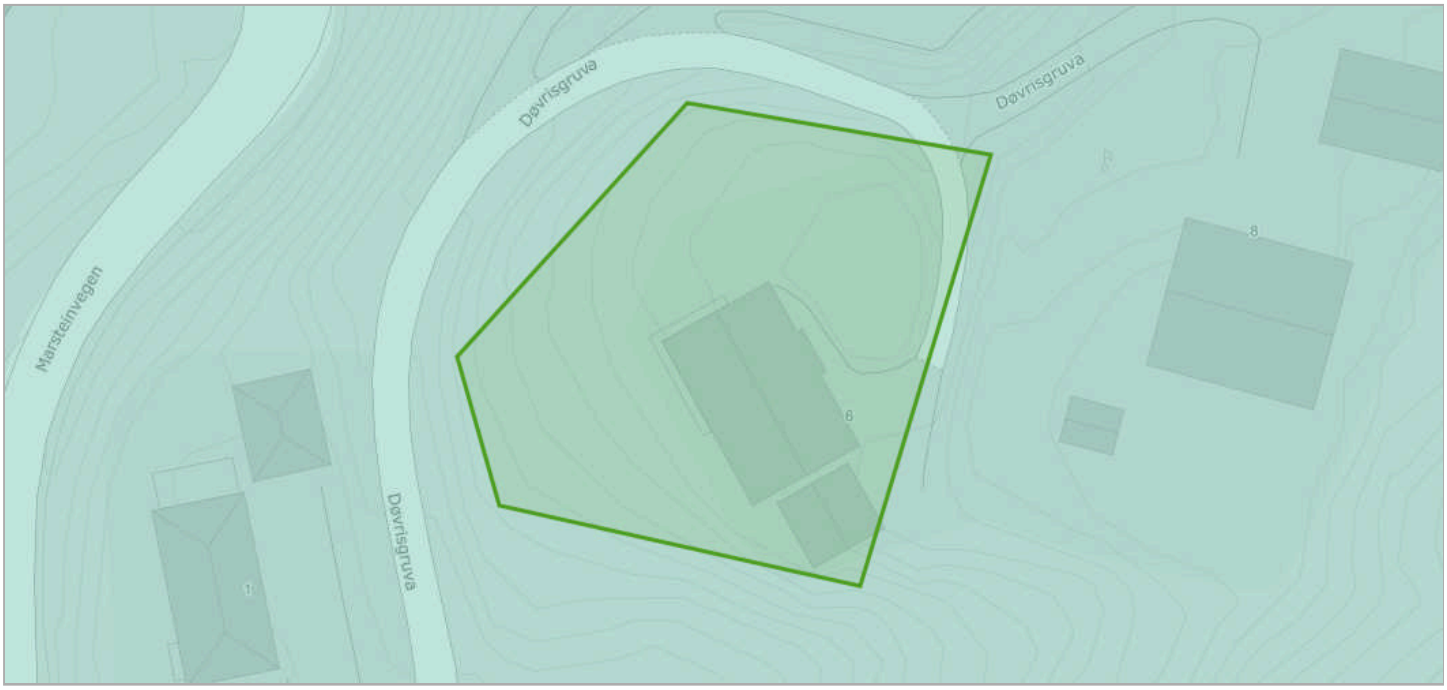


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

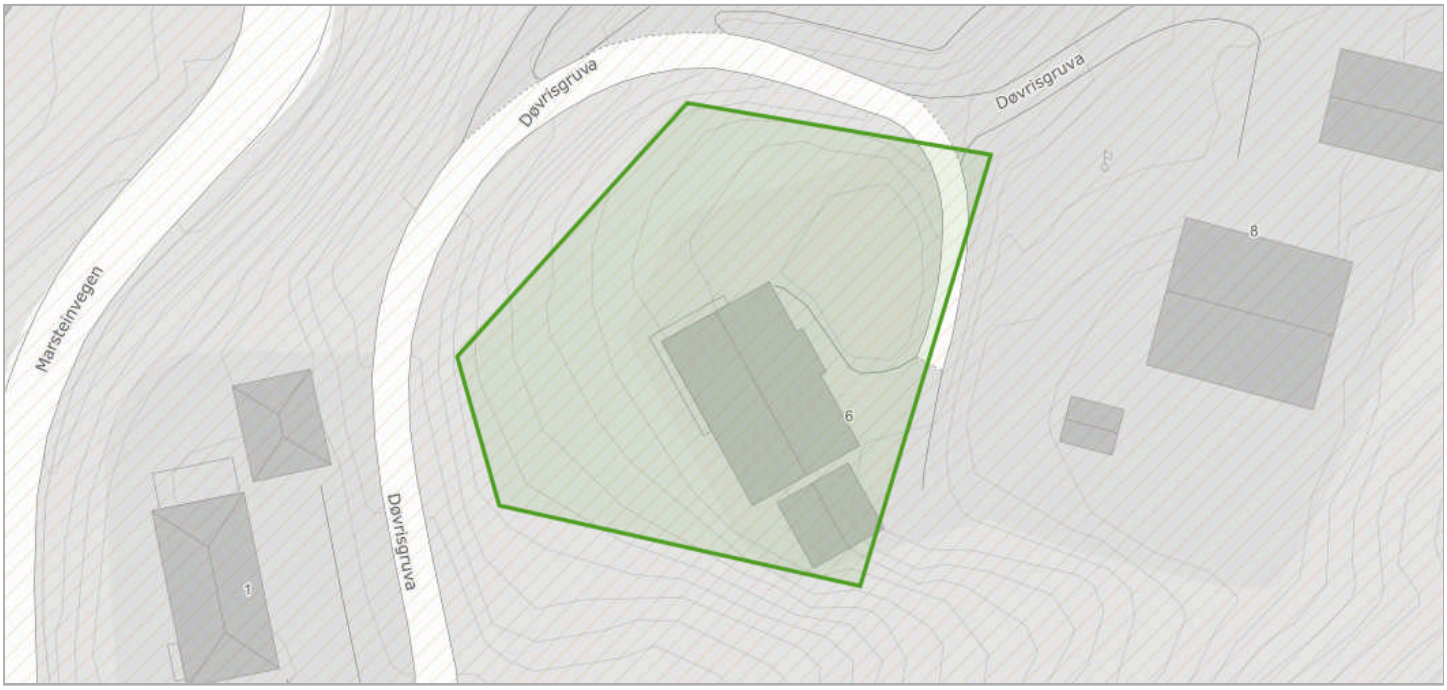
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.05.2026

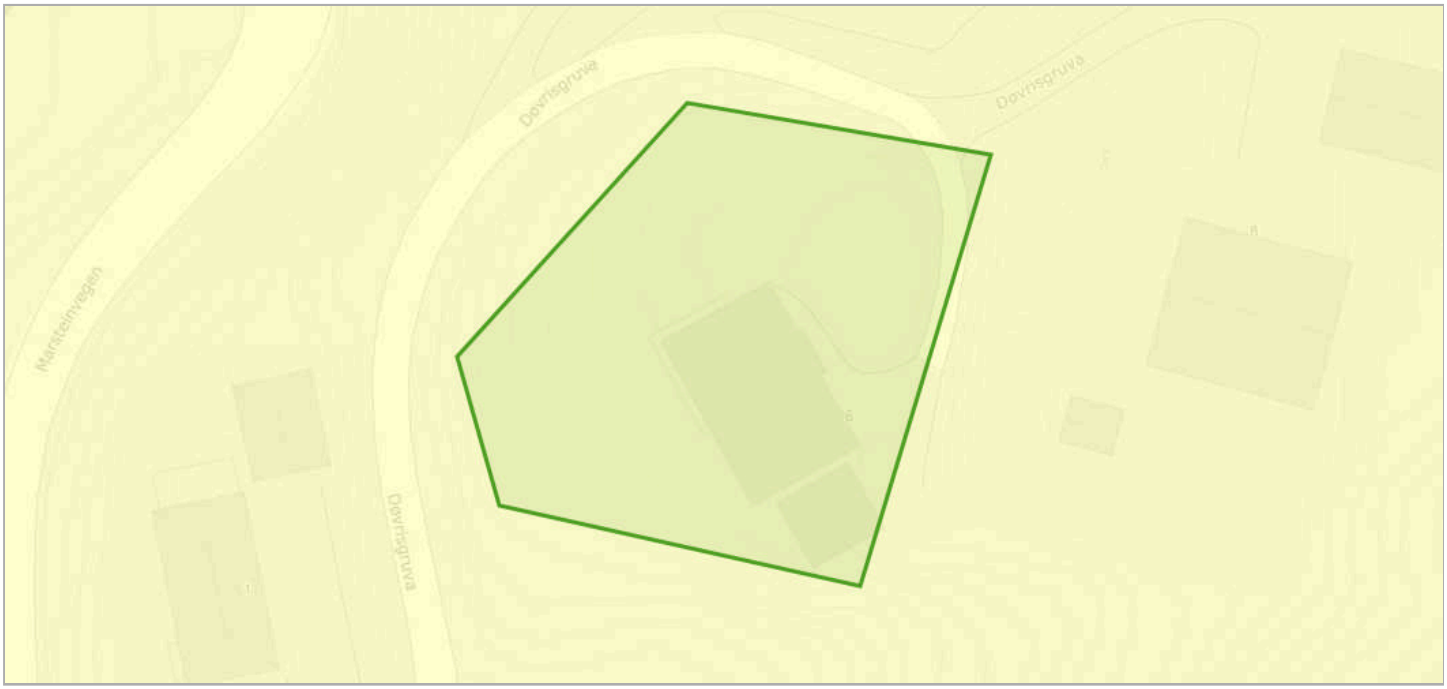


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

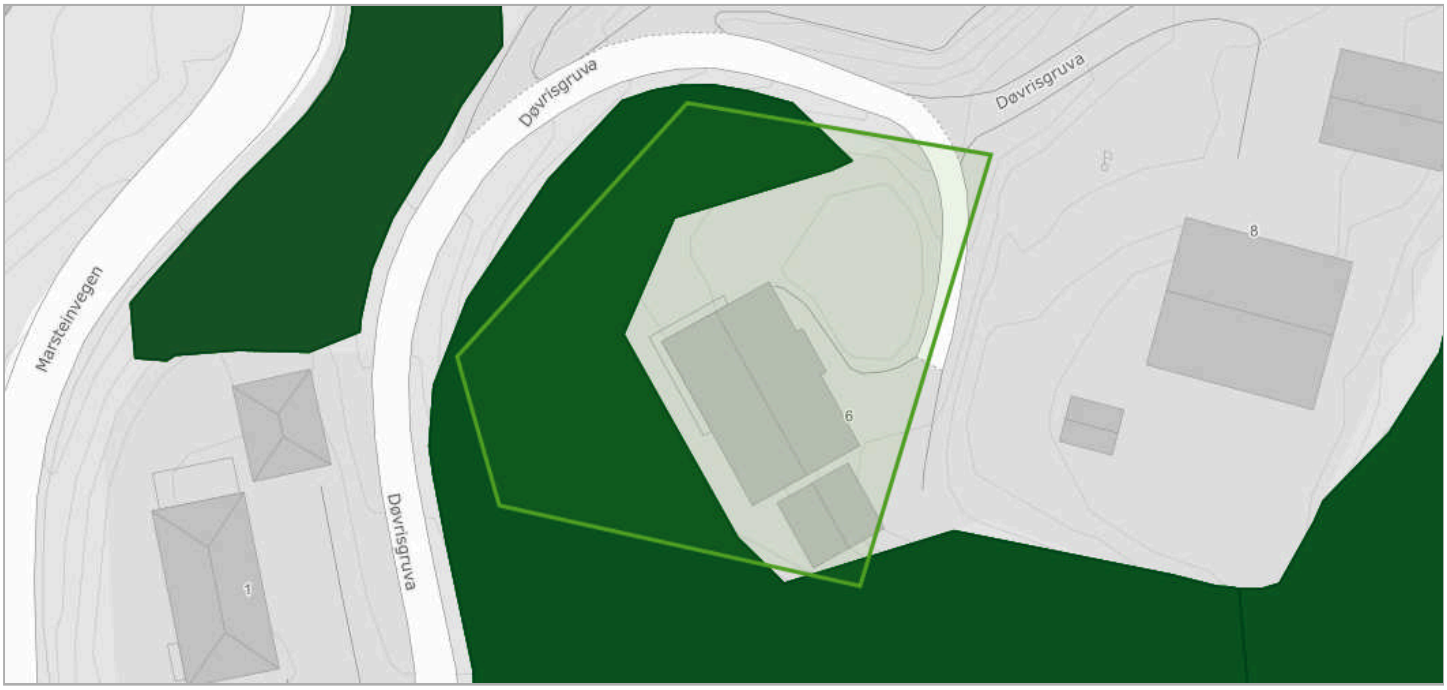
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	11.05.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B14

Bonitet gran
- B14

Bonitet lauv
- B14

Høyde
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert

Volum med bark
- >40 t/daa

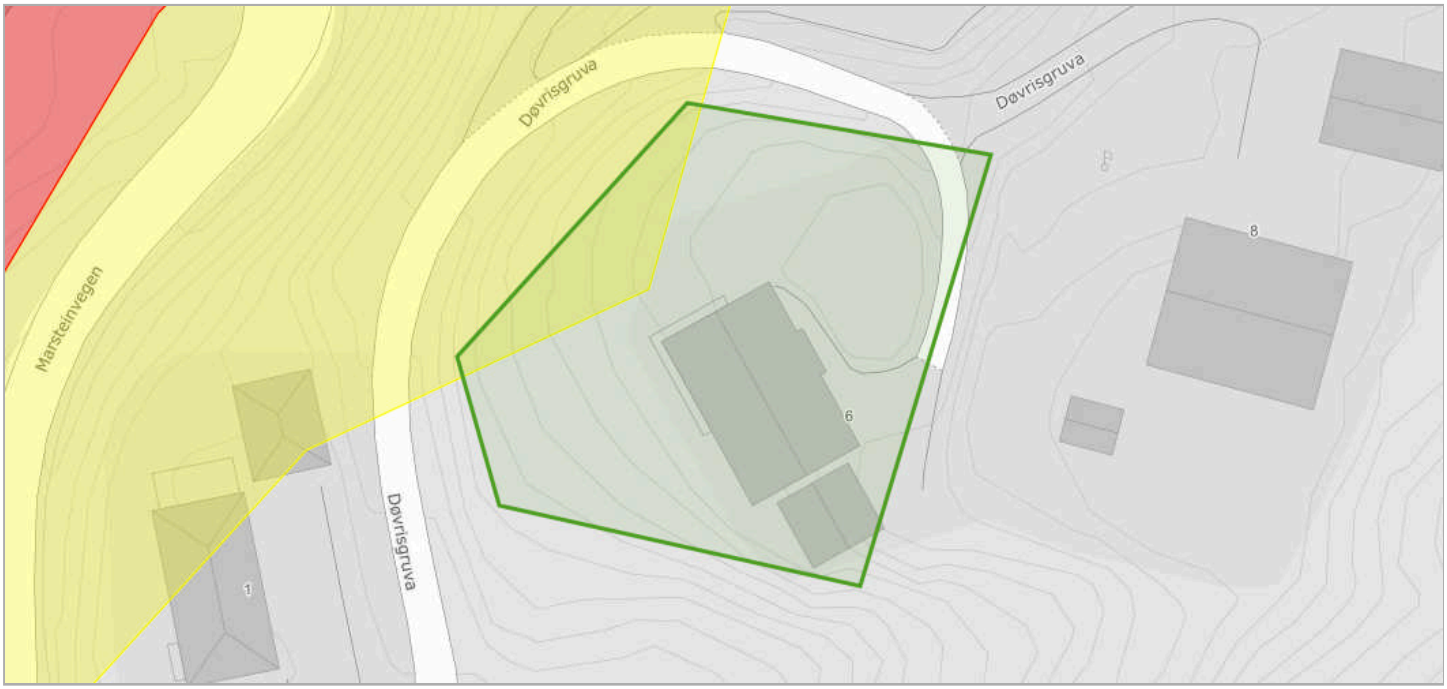
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
154	37	12	13	12	2019	158	1	OST_2019_0	247	214

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

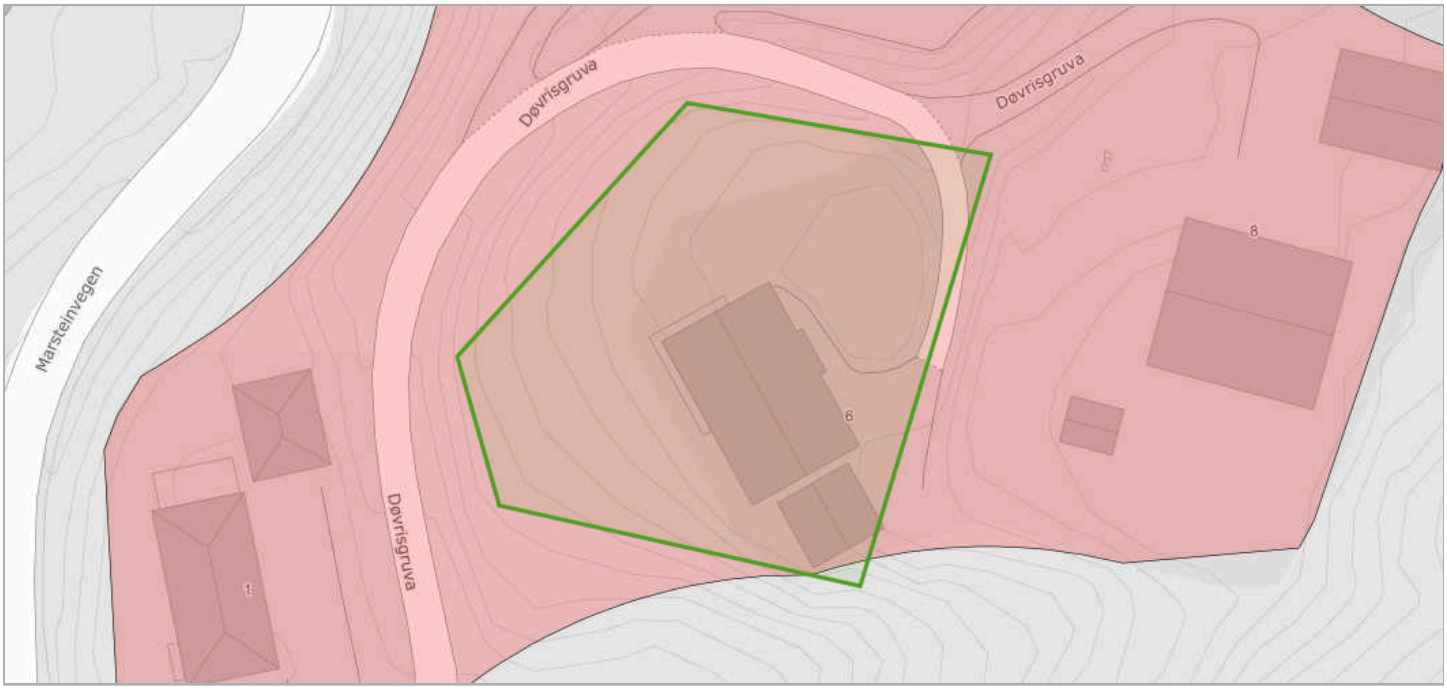
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.05.2026



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.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

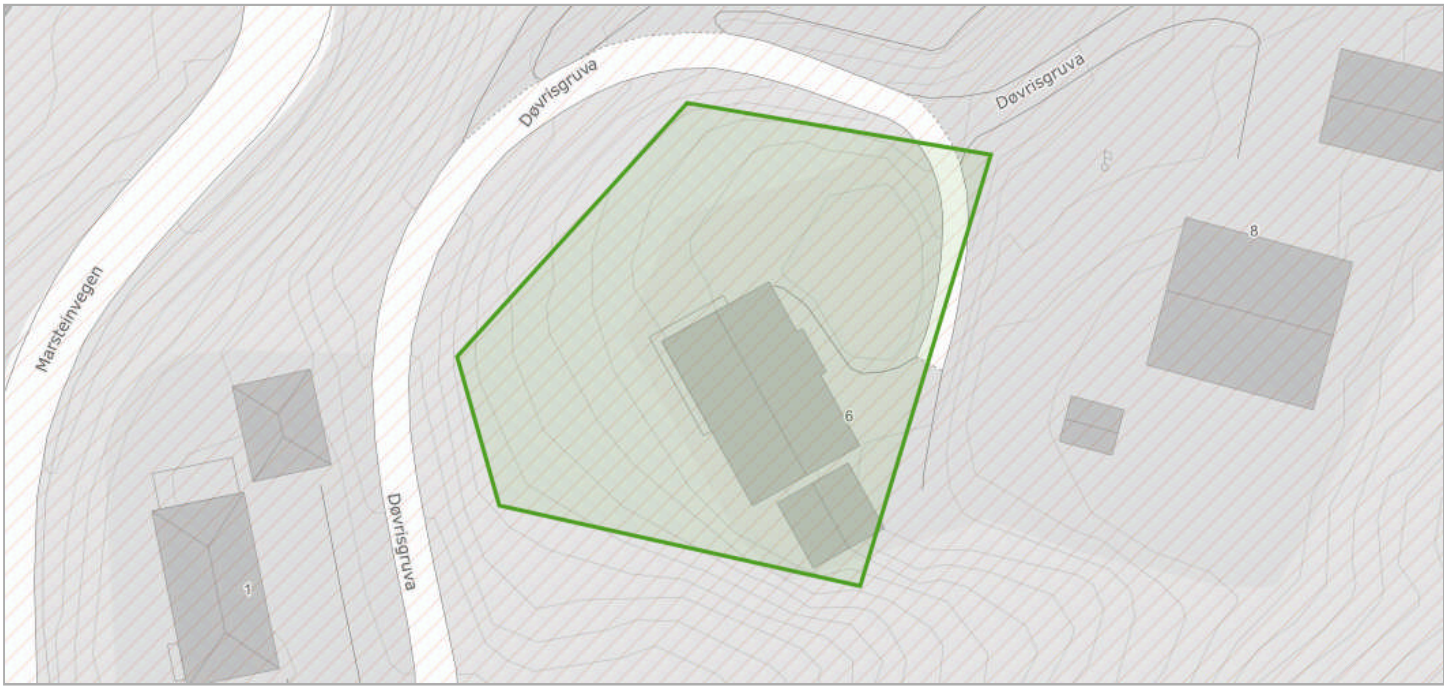
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

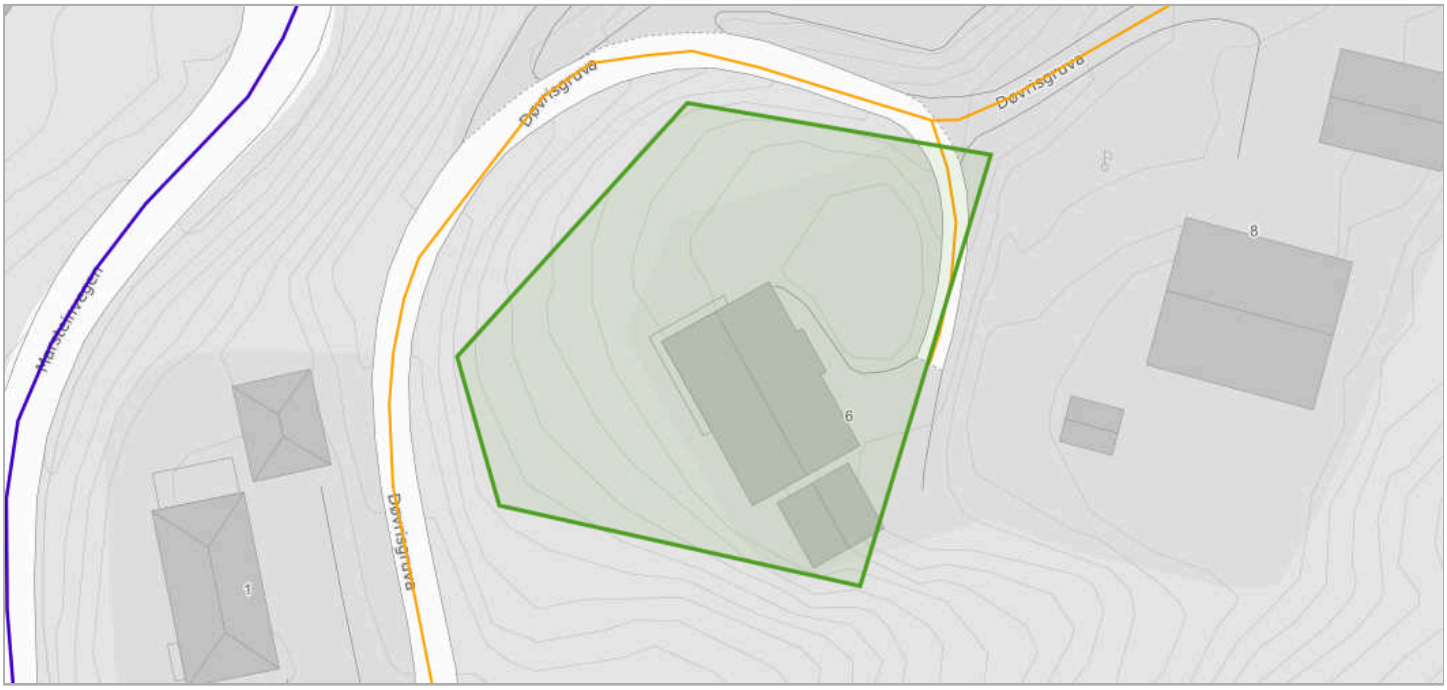
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	94768

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRUVEHAUGEN	Beregnet areal	1428.8
Etablert dato	18.12.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	14/139
Skylddeling Skylddeling	18.12.1972			14/1, 14/139

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6763188.82	511997.1	0	Ja	1428.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKATTEBO GULLIK F030338*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Petersborg 6 2910 AURDAL	Bosatt (B)
SKATTEBO KJELLAUG F250237*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Døvrisgruva 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2900 FAGERNES	Kirkesogn	03100106 Tingnes
Grunnkrets	107 Fagernes nord-Husaplassen	Tettsted	1711 Fagernes
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158042568		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	24.03.1982
2	158109441		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.03.1982

1: Bygning 158042568: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 24.03.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	306
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	306
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.06.1980	08.05.1996	
Igangsettingstillatelse	20.06.1980	08.05.1996	
Tatt i bruk	24.03.1982	08.05.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Døvrisgruva 6	H0101	14/139	256	6	3	4	Kjøkken
Bolig	Døvrisgruva 6	U0101	14/139	48	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	123	0	123	0	0	0
U01	1	123	0	123	0	0	0

2: Bygning 158109441: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.03.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.06.1980	01.04.2003	
Igangsettingstillatelse	20.06.1980	01.04.2003	
Tatt i bruk	24.03.1982	01.04.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0
U01	0	0	30	30	0	0	0

Utskriftsdato: 12.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 14/139//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 428,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6763188,82	**Øst**	511997,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6763210,43	511994,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,22	
2	6763187,24	511973,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	31,23	
3	6763173,71	511977,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,07	
4	6763166,5	512010,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	33,80	
5	6763205,83	512022,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,08	

Nord-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/139
Adresse: Døvrisgruva 6
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

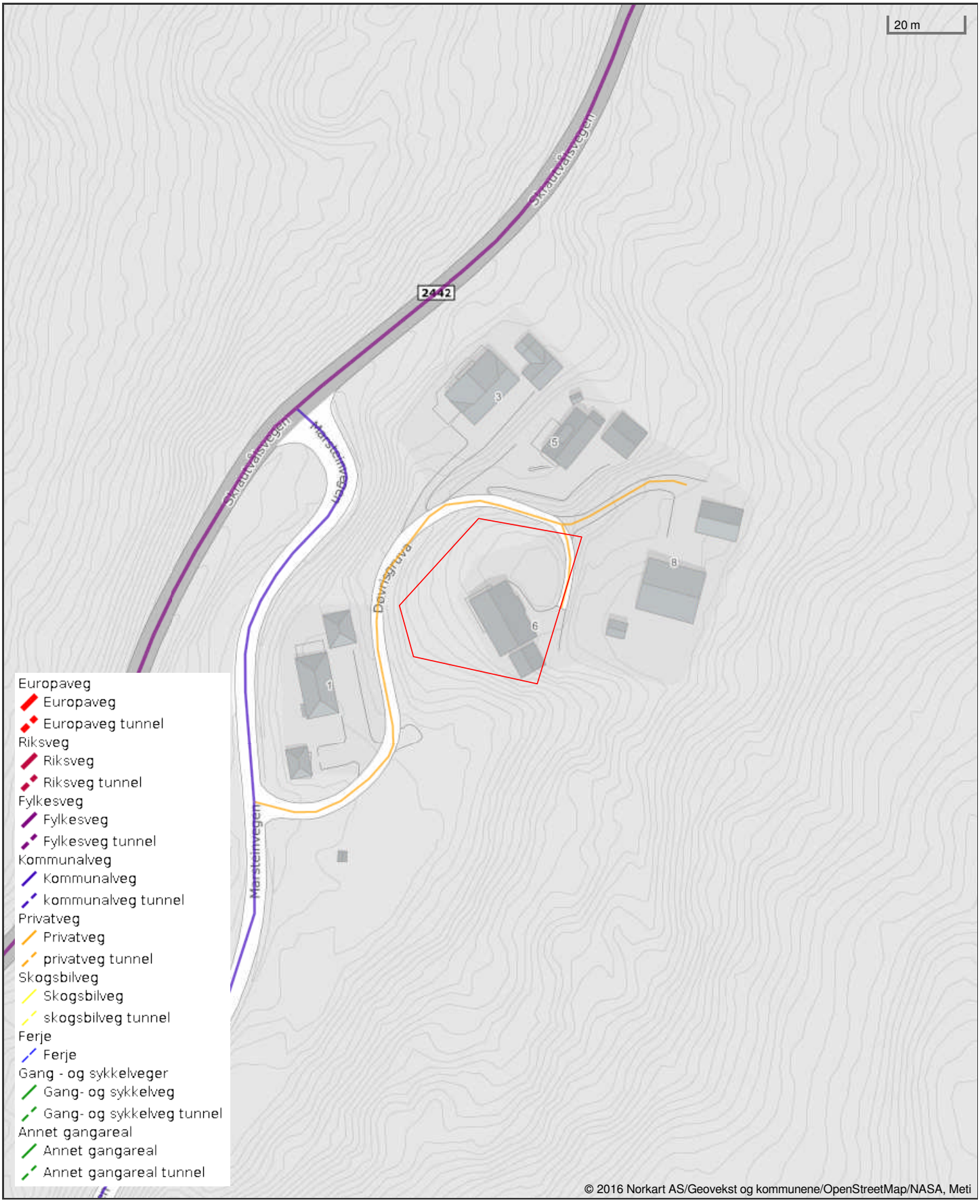
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 12.05.2026

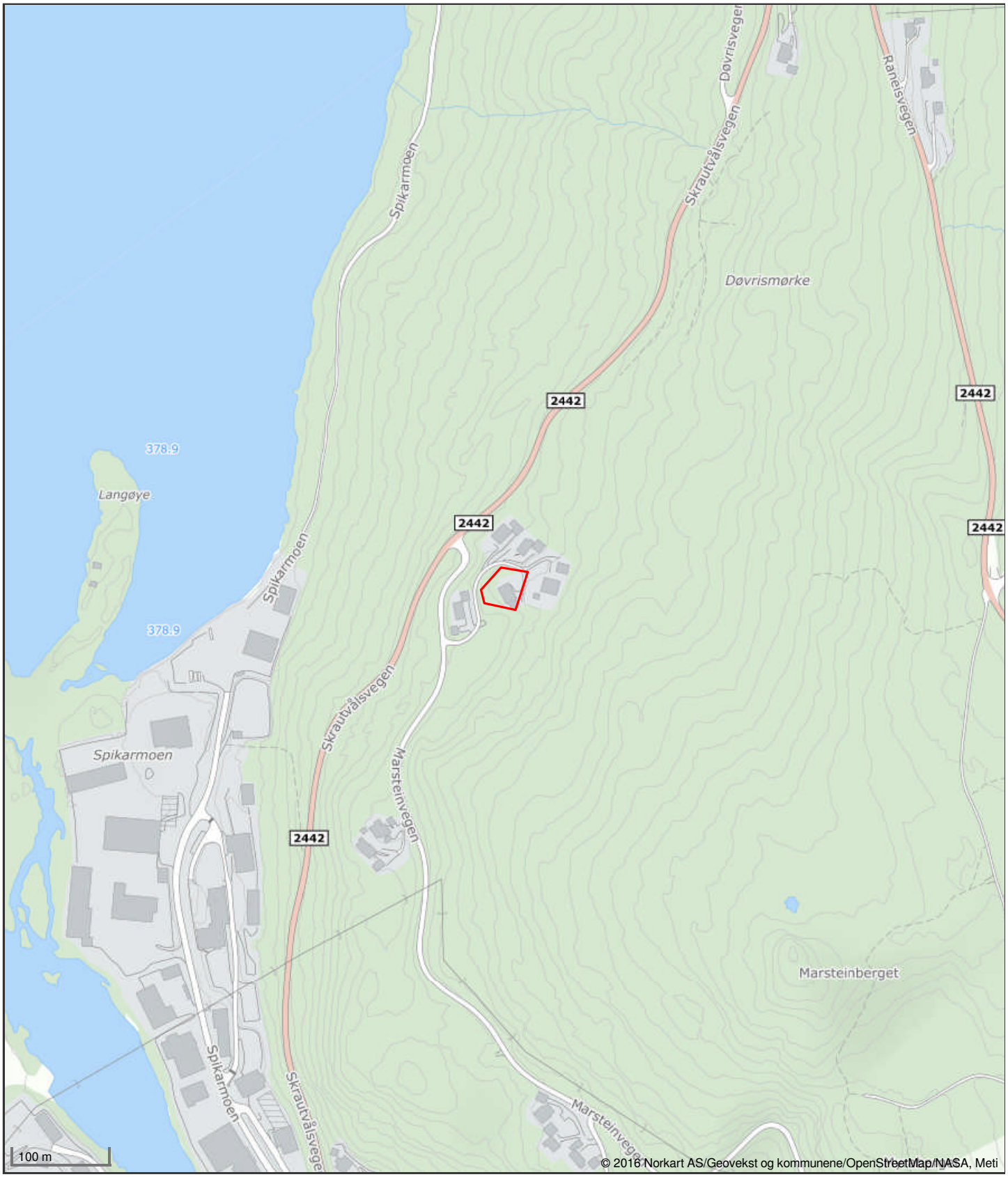
Vegstatuskart for eiendom 3451 - 14/139//



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.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3451 - 14/139//



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

Ledningskart

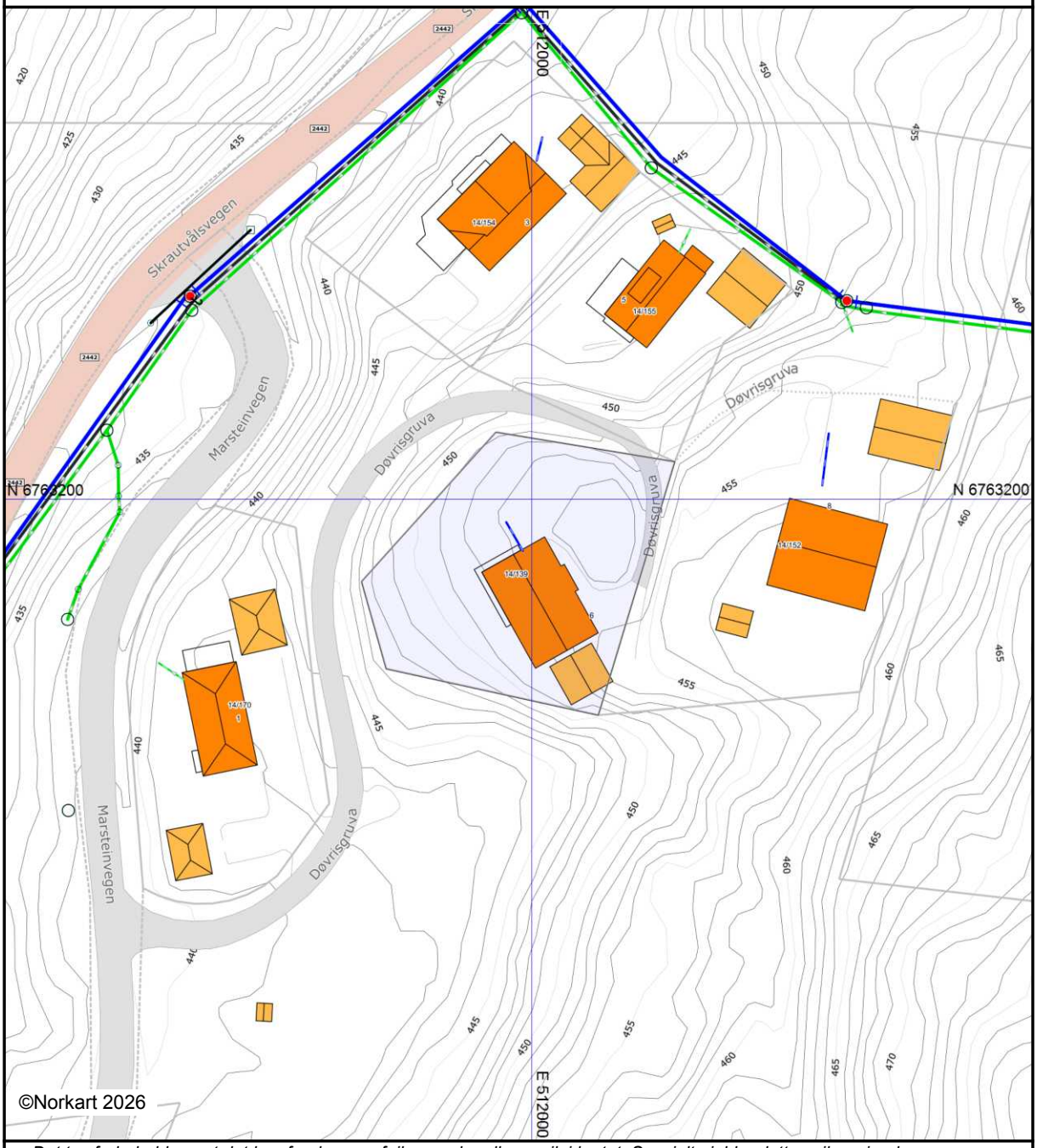
Eiendom: 14/139
Adresse: Døvrisgruva 6
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Powel AS

N

Målestokk
1:1000

Gemini

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2026.05.15
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

Utskriftsdato: 12.05.2026

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Døvrisgruva 6, 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	-2 007,00 kr
Eiendomsskatt	5 171,00 kr
Feiing	572,00 kr
Renovasjon	8 092,52 kr
Vann	-9 582,71 kr
Sum	**2 245,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Etter Måler	25%	36.5 m^3	76.00	1/1	0 %	3 066,00 kr	3 066,00 kr
Kloakk Etter Måler	25%	36.5 m^3	30.50	1/1	0 %	2 555,00 kr	2 555,00 kr
Forsk.Kloakk	25%	58 m^3	40.00	1/1	0 %	2 320,00 kr	-580,00 kr
Forsk.Vann	25%	58 m^3	84.00	1/1	0 %	4 872,00 kr	-2 378,00 kr
Forsk.Kloakk	25%	58 m^3	70.00	1/1	0 %	4 060,00 kr	-1 015,00 kr
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	1292900 Prom	4.00	1/1	0 %	5 172,00 kr	1 292,75 kr
Vann etter måler	15%	36.5 m^3	77.28	1/1	0 %	2 820,72 kr	2 820,72 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	1000.01	1/1	0 %	1 000,01 kr	250,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk etter måler	15%	36.5 m^3	64.40	1/1	0 %	2 350,60 kr	2 350,60 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	700.00	1/1	0 %	700,00 kr	175,01 kr
Standard boligrenovasjon	25%	2 Stativ	4046.25	1/1	0 %	8 092,50 kr	2 023,13 kr
Forskudd vann	15%	58 m^3	77.28	1/1	0 %	4 482,24 kr	-2 241,12 kr
Forskudd kloakk	15%	58 m^3	64.40	1/1	0 %	3 735,20 kr	-1 867,60 kr
Forskudd vannavgift	15%	75 m^3	80.01	1/1	0 %	6 000,41 kr	1 500,11 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	75 m^3	67.00	1/1	0 %	5 024,92 kr	1 256,24 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	74,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	74,00 kr
					Sum	**56 843,60 kr**	**9 355,84 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 UTLEVERING 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.

Legalpant, restanser



Ingen restanse pr 12.05.2026

Årsprognosen er feil, skal være kr. 29.292,-. Beklager feilen!

SN

Utskriftsdato: 12.05.2026

Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes
Telefon: 61 35 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
44579274	2256	26.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	73

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune

Utskriftsdato:
15.05.2026

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	14	**Bruksnr:**	139	**Festenr:**	0	**Seksjonsnr:**	0
Adresse:	Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted
Det er ikke registrert, avvik/anmerkninger utenom at sotluke og kjellerleilighet ikke er kontrollert ved tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Nord-Aurdal Brannvesen

Skattebo Gullik
Døvrisgruva 6
2900 FAGERNES

Deres ref.:	**Arkiv:** M71	**Saksbehandler:**	**Dato:**
Skattebo Gullik	**Saksnr:** 23/2541	Kåre Brenden	05.12.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Døvrisgruva 6 - U0101
Gårds- og bruksnr: 14 139 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 05.12.2023 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din bolig.

Til stede ved tilsynet var:

For eier:	Skattebo Gullik,
For brannvesenet:	Brenden Kåre, Ola Thompson Ekerbakke

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kåre Brenden på telefon 995 79 490 eller på e-post til Kare.Brenden@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen
Nord-Aurdal brannvesen

Kåre Brenden
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Dagbok nr. 5566 1972. 18/12. 72/4.
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

OPPLAND LANDBRUKSSELSKAP
12. OKT. 1972
ARK. REGV.

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 29. juli 19 71 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Døvre g.-nr. 14 br.-nr. 1 av skyld mark 3,36 i Nord-Aurdal kommune. Forretningen er forlangt av Nils O. Døvre

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

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Nils O. Døvre

Av naboer:[3]) Ingen

Mennene valte til formann Hans Nybråten

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 1,17 dekar, annet areal ..... dekar. I alt 1,17 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Tomta ligg i Døvresmørka på austsida av Skrautvålsvegen (Storegruva) og grensa går frå nedsett hjørnestein i nord-øystre hjørne. Frå dette punkt i rett linje 26 m til nedsett hjørnestein i sør-øystre hjørne. Vidare i rett linje

---

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

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

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

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

40 m til nedsett hjørnestein i sør-vestre hjørne. Vidare 34 m til nedsett hjørnestein i nord-vestre hjørne. Herfrå går grensa i rett linje 37,5 m til utgangspunktet.

Tomta grenser på alle sider til gnr. 14 bnr. 1.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) Ingen

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,34

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 55 dekar, annet areal 430 dekar. I alt 485 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Gruvehaugen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Hans Nybråten skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hans Nybråten Erling Jørv Nils T. Støre.

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) 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. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen behandlet i Nord-Aurdal jordstyre den 6/10 19 72, under sak nr. 325.
Jordstyret tilrår at samtykke til deling blir gitt.
Nord-Aurdal jordstyre 6/10 1972.

..... den .....19.....

formann. ..... sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Formannen i Oppland fylkeslandbruksstyre
samtykket i delingen den 25/10-81484 1972
PETER FJULLMAN

..... den .....19.....

formann.

..... fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 14 b.nr. 139

enova

Energiattest



Adresse **Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296915**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158042568**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **330,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **330,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **92 081 kWh**



Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Døvrisgruva 6, 2900 FAGERNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Døvrisgruva 6, 2900 Fagernes
Gnr. 14, Bnr. 139, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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