PRIVATMEGLEREN
VALDRES

KVITEBERGVEGEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 09.07.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 06.07.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Brukstillatelse

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

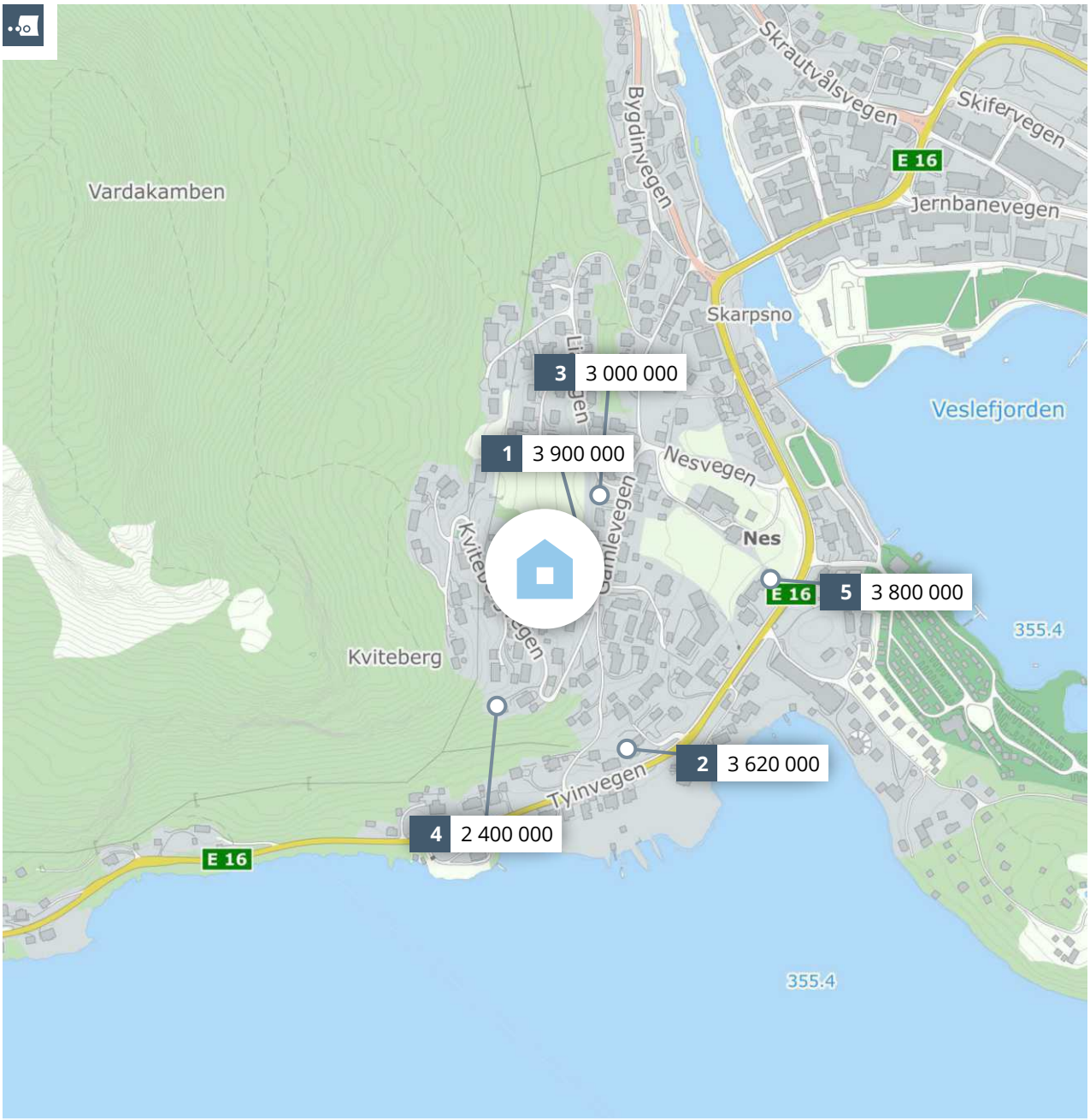
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

KVITEBERGVEGEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 21.10.2026

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: Ida Follinglo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvitebergvegen 10, 2900 FAGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 66 BNR 186 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS FAGERNES VEST-NES

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	14 831
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	- m²	- m²	107 m²	- m²	- m²
Tomt					1 229 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 24 150 m² 1971 1 239 m² 4 sov	24.05.2023	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**26 000**
2	Tyinvegen 46 225 m² 1946 1 612 m² 4 sov	26.07.2018	3 600 000	**3 620 000**	0	3 620 000	**16 089**
3	Gamlevegen 18 175 m² 1960 853 m² 4 sov	05.08.2021	2 690 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**17 143**
4	Kvitebergvegen 3 100 m² 1971 1 052 m² 3 sov	22.09.2020	1 900 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**24 000**
5	Tyinvegen 26 109 m² 1965 916 m² 3 sov	05.09.2023	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**34 862**

Boligen er oppført i 1968 og fremstår som en hyggelig og innholdsrik bolig over to plan. Hovedetasjen byr på en god og praktisk planløsning med lyse og trivelige oppholdsrom, tre soverom og gode birom. Boligen har gjennom årene blitt oppgradert med blant annet kjøkken, bad, flere vinduer, overflater og tekniske installasjoner.

Hovedetasjen har en romslig stue med store vindusflater som gir godt dagslys og en flott utsikt. I stuen står en flott klebersteinsovn hvor flammene kan nytes fra rommet, og som samtidig bidrar med god varme og en lun atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse, delvis overbygd, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine sommerdager. Her er det god plass til sittegrupper, spiseplass, jacuzzi og øvrig utemøblement.
Stuen har åpen forbindelse til spisestuen og kjøkkenet, noe som gir en sosial og innbydende planløsning. Kjøkkenet har en pen og delikat innredning med lyse, malte fronter og heltre benkeplate som er oljet. Her er det godt med både skap- og benkeplass, samt plass til spisebord. En peisovn i spisestuen bidrar ytterligere til en lun og hyggelig atmosfære.

Videre i hovedetasjen finner du tre gode soverom, alle med garderobeskap eller annen garderobeløsning. Badet har en praktisk innredning med over- og underskap, skuffer og nedfelt servant i benkeplate. Dusjkabinett. I tillegg er det et separat toalettrom med adkomst fra entréen.
Denne etasjen har også vaskerom med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Innenfor vaskerommet er det adkomst til 2 boder. Den

ene boden er i dag benyttet som grovkjøkken (bruksendring ikke omsøkt). Fra hovedetasjen er det adkomst til underetasjen via en mellomgang, med videre forbindelse til blant annet bod og garasje.

Underetasjen inneholder en hybelleilighet med egen gang, stue, tekjøkken, soverom og bad. Hybelen har en enkel og eldre standard. Egen utgang til en markterrasse med god plass til utemøbler og videre adkomst til hagen.

Uteområdet er pent opparbeidet og gir gode muligheter for å nyte eiendommen gjennom sommerhalvåret. Den store terrassen og markterrassen i underetasjen gir flere fine uteplasser, mens trappeavsatser og trapp leder videre ned til hagen. Eiendommen har en velstelt hage med større grøntarealer og plen, samt hagebusker og beplantede bed.

Eiendommen har et godt potensial og byr på mange muligheter for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Med sin gode beliggenhet, innholdsrike planløsning, hybelleilighet og fine uteområder er dette en eiendom med mange kvaliteter å bygge videre på.

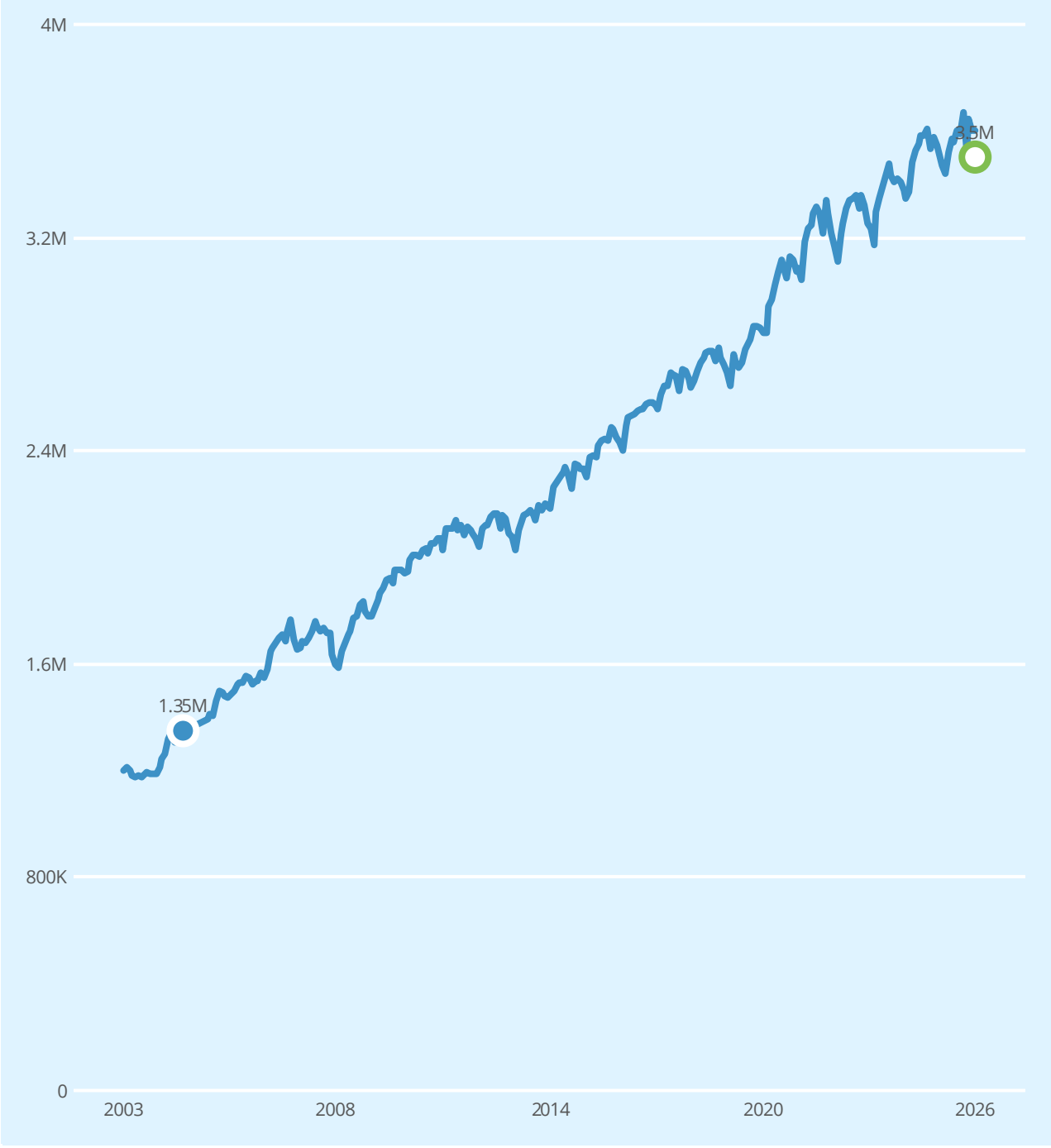
Nå står boligen klar for nye eiere som kan skape sitt eget hjem og videreutvikle eiendommen etter egne ønsker og behov.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.08.2004	08.09.2004	28.09.2004	1 380 000	1 350 000	-	1 350 000

Eneboliger til salgs i 2900 FAGERNES nå

6
eneboliger til salgs

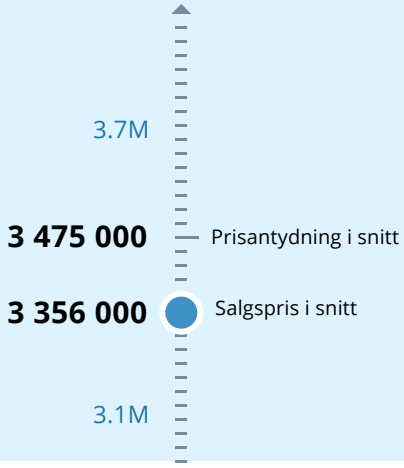


Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Eneboliger solgt i 2900 FAGERNES siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

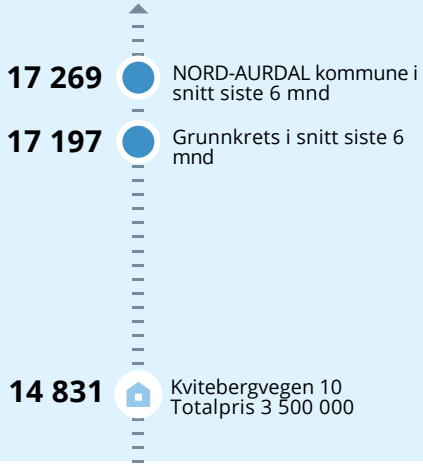


Solgt i snitt i løpet av

70
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig (med hybel/leilighet)
Kvitebergvegen 10, 2900 FAGERNES
NORD-AURDAL kommune
gnr. 66, bnr. 186

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2134 **Eiendomsverdi ref nr:** MQ8247

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

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Eiendomsbeskrivelse:
Eiendommen består av ett gårds- og bruksnummer, -66/186 og har et areal på 1229 kvm ihht kartgrunnlag.
Eiendommen ligger i område med veletablert boligbebyggelse/boligfelt, og som påstående bebyggelse er det oppført frittliggende bolighus/enebolig med bla garasjerom for hovedenheten i kjeller.

Boligen er holdt over to plan - U.etg og 1.etg, hvorav u.etg er etablert med egen utleieleilighet.
Garasjen ligger i kjellerplanet og er ut for nordlige gavl.

- Tomt:
Tomten fremstår som etablert og opparbeidet med bla gruset adkomstareal i sokkelplanet, brosteinsbelagt hovedinngang samt endel større grønt og hagearealer
med bla noe terrengsprang samt støpt terrengmur opp mot ovenforliggende terreng og som nivåsprang forøvrig.
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpssystemer.
Tomten måler beregnet 1229 kvm og er et ett selveiet areal.

- Bolig:
Huset er ifølge eiendomsregisteret og fremlagte tegninger bygd i 1968 og etablert med garasje i kjellerplanet og leilighet i nedre del av sokkel.

Boligen er oppført som en tradisjonell, stedlig bygd bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter ført ned i terreng. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel, saltak tekket med pappshingel.
Ihht stedlige måltagninger og innhentede tegninger, måler huset 236kvm innvendig bruksareal begge plan samlet, hvorav 54 kvm som utleieleilighet i sokkelplanet.
Utover dette er det etablert terrasse- og verandaarealer på samlet 107 kvm begge plan samlet, hvorav overbygd inngangsparti og overbygd del ut for stue i 1.etg samt ca 50 kvm i sokkelplanet, hvorav større del som overbygd.

- Vedlikehold/påkostninger:
Boligen fremstår pr. dd i både innvendig og utvendig renovert/oppusset stand ref. liste fra eier.

STANARD:

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig (med hybel/leilighet)

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

Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver ev takstmann.
Innhentede tegninger viser noe mindre avvikende forhold:

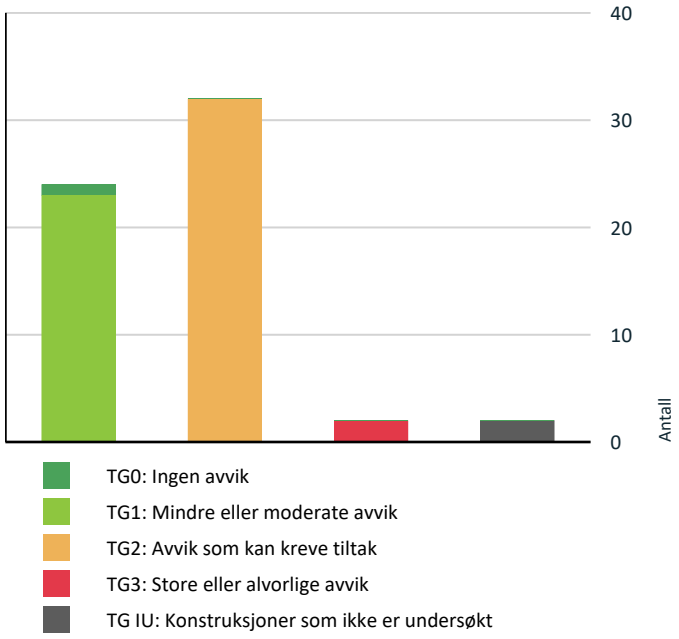
- 1.etg:
Bod og lagerrom inn for vaskerom er pr. dd etablert som ett større rom, definert som 'Grovkjøkken'.
Dør fra vindfang/biinngang er ført til grovkjøkken istedenfor til vaskerommet.
Oppdeling av binngangsrommet er fjernet, hvor biinngang nå fungerer som tørrvarelager i tillegg.

- Kjeller:
Trappegang er oppdelt med etablering av:
- Eget toalettrom,
- Gang inn mot stue i leiligheten.
- Teknisk rom/gang til garasje.

Endringene er å anse som mindre vesentlige, med unntak av at boder i 1.etg nå er å anse som del av byggets primære arealer, hvor det i utgangspunktet skulle vært søkt bruksendring av disse rommene fra 'tilleggsdel i hoveddel til hoveddel i hoveddel'.

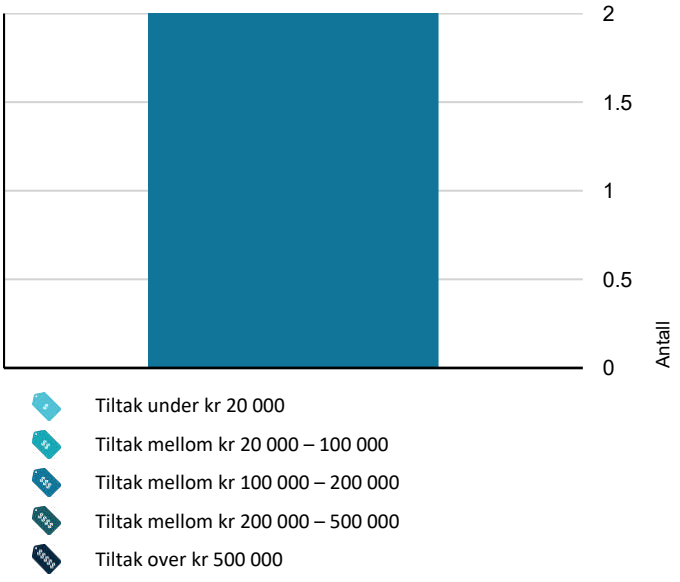
Sammendrag av boligens tilstand

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 (med hybel/leilighet)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Andre avvik

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Kondensavsetninger i taktro pga manglende lamellventil (Durgoventil) på kloakklufterøret. Besiktigelse inne på kaldloftet viste også noe ansamlinger med muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side

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

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Det er registrert avvik knyttet til alder og tilstand på enkelte ytterdører. Dør fra garasje samt dør til kjellerleilighet er fra byggeåret og har derfor høyere alder og slitasje enn øvrige dører.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Andre avvik
Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.
Merk at bjelkelaget er bygd opp ihht byggeårets minstekrav og at dette avviker fra dagens krav vedr. styrke og lydkrav.
NB: Merk kjellerleilighet og naturlige lydgjennomganger som transmisjons/struktur- og luftlyd.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Andre avvik

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er registrert skjevheter i forstøtningsmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Manglende tilluft

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Andre avvik

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Andre avvik: Krav om minimum 15 mm vanntett sjikt ved terskel er ukjent.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Event. smøremembran er over 15 år.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Andre avvik: Det ble prøvd søkt etter om f.eks mansjett er lagt i sluk, men dette kunne ikke påvises jfr. slukets oppbygging og alder.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Andre avvik

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Andre avvik

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Andre avvik

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Overflater gulv Gå til side

Andre avvik

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Andre avvik

Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (MED HYBEL/LEILIGHET)



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår: 1968 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 godkjent 08.07.1968. 1968 settes som byggeår jfr. søknadstidspunkt.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Vedlikehold/oppussing

Høsten 2004:
Skiftet gulv på hele grovkjøkken, gang utenfor grovkjøkken samt på vaskerom. Tapetserte gang og soverom 1 og panelte 2 vegger i stur/spisestue samt i entre.Nytt gulvbelegg i kjøkken/spisestue.

2005 -2006:
Malte vegger på soverom 2, samt la nytt gulvbelegg på soverom 2 og 3.
Malte vegger på vaskerom samt la brystningspanel på grovkjøkken.
Malte tak på alle soverom. Mark-terrasse ved inngangsparti ble bygget.
Husets yttervegger ble beiset 1. gang. Ovn i leilighet anskaffet.

2007 - 2008:
Brostein ved inngangsparti ble lagt. Ny shingel ble lagt på hele taket.
Utvidelse av veranda ble foretatt.

2009 -2010:
Nytt gulv på bad i leilighet. Alle vegger i stue ble malt.

2011:
Badet i 1.etg totalrenovert. Nytt gulv, nye vegger og ny baderomsinnredning.
(gulv m.m: Malerrullen AS, dusjkabinett og øvrig rørleggerarbeid; Comfort AS).
Ny ytterdør (hovedinngang), ny dør ut fra gang ved grovkjøkken samt verandadør i stue ble anskaffet.
Ny varmvannstank i kjøkkenbenk i leilighet.

2012 – 2013:
Ny varmvannstank for huset ble anskaffet.
Klebersteins-ovn i stue ble anskaffet og montert.
Vegger i leilighet malt og nytt gulv ble lagt.
Ny innvendig stoppekran ble anskaffet og montert. Varmekabel på ca. 30 meter ble installert fra innvendig stoppekran til koplingspunkt for kommunal vannledning. Nytt kjøkken i heltre bjørk ble anskaffet og montert (Falken Trevare, Røn).
Ovn spisestue anskaffet.

2015:
Innredet bod/oppholdsrom i kjeller.
Anskaffet varmepumpe i leilighet.
Oppgradert elektrisk anlegg i deler av kjeller, i kjøkken og på vaskerom.
Nye takplater på grovkjøkken. Nye gulvplater i gang.

2016:
Jacuzzi ble anskaffet og installert.
Hele huset beiset for 3. gang.

2018 – 2019:
Markterrasse nede ble bygget.
Ny ovn i spisestue anskaffet.

2021:
Soverom 1: Nye veggplater og nye gulvplater ble montert.

2024:
Varmepumpe ble installert i stue/spisestue.

Nye vinduer:
20101 vindu i stue og 1 på soverom 3.
20111 på vaskerom og 2 på grovkjøkken
2013 - 20143 på kjøkken og i spisestue.
20181 på soverom 1 og 1 på soverom 2.
20251 stort vindu i stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med pappshingel som ytre tekking.

Tilstandsrapport

Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.
- Kommentar:
Det opplyses om at det er lagt nytt taktekke i 2008.
Tekkingen ble da lagt direkte oppå eksisterende tekke fra opprinnelig byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen, og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av at vanntett sjikt er eldre enn 18 år, er økt risiko for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader på takkonstruksjonen.

Takshingelen er ihht år for retekking 18 år, og da forbi mer enn halvparten av sin levetid.
(Teoretisk lengste levetid pappshingel = 30 år).
Shingeltak har en typisk levetid på mellom 20 og 30 år, avhengig av kvaliteten på materialet, hvordan det er lagt, og hvor værutsatt taket er. Riktig montering og jevnlig vedlikehold kan være avgjørende for hvor lenge taket holder seg tett og funksjonelt.



Tekkingen fra 2007/2008 ihht eier.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til nedgravde drensrør ført vekk fra bygget.
Isbord på vindskier med svartlakkerte beslag.
Pipeslaget ses nyere.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Beslag på isbord ses med malingsavflassing.
• Overflatebehandlingen på beslagene vil over tid kunne slippe som følge av solpåvirkning, noe som kan medføre estetiske endringer. Det er ingen kjent risiko utover dette, men det anbefales å følge med på tilstanden og eventuelt vedlikeholde overflaten for å opprettholde ønsket utseende.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og videre ned i nedgravde drensrør ført vekk fra vegglivet.



Drensrør ligger åpent for besiktigelse under terrasse, hvor det ses rennenedløp fra stuedel også tilknyttet.
Røret er ført ned og ligger nedgravd til nedsiden av plenen.





Malingsavflassing på beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplektet tretak.
Åpne spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.
- Kommentar:
Kaldloft over biinngang og vaskerom er ikke besiktiget pga manglende adkomst på befaringsdagen - event. tilstand kan ikke kommenteres.

Vurdering av avvik:

• Kondensavsetninger i taktro pga manglende lamellventil (Durgoventil) på kloakklufterøret.

• Besiktigelse inne på kaldloftet viste også noe ansamlinger med muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er for å imøtekomme kondensavsetningen fra lufterøret, nå tatt tiltak med å føre røret over yttertaket med egen takhatt.
Nedenstående bilde viser utført tiltak,

• Tiltak for å hindre mus i å komme inn i boligen bør utføres, for å unngå skade på konstruksjonen og redusere risiko for lukt og helseplager.

Merk byggets alder og konstruksjonsmessig metodevalg.

Tilstandsrapport



Plassbygde, selvbærende w-takstoler med trykkstag som stemplede mellom under og overgurt samt strekkstav lagt utenpå som doble.



Del av konstruksjonen med sydd matte lagt oppå eksisterende isolasjon.



Tilstand rupanel (har blitt noe blåved pga kondensasvteninger).



Besiktigelse inne på kaldloftet viste også noe spor etter mus via muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/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.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting.

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.
Merk at det bør sjekkes om det går an å foreta ettertetting mot mus.

Tilstandsrapport



Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.
Tett mellom underliggende ved kloss.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

- 1.etg:
Noe varierende type og alder på vinduer.
2-lags energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Dels stedlig, dels industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
- Kommentar:
Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmer.
Åpningsvinduer med ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Nye vinduer:
20101 vindu i stue og 1 på soverom 3.
20111 på vaskerom og 2 på grovkjøkken
2013 - 20143 på kjøkken og i spisestue.
20181 på soverom 1 og 1 på soverom 2.
20251 stort vindu i stue.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

- Kjellerleilighet:
Koblede vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Vinduer nærmer seg eller har passert forventet levetid og bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.
Ved tegn til trekk, råte eller punktering av glass bør utskifting vurderes for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



1+ 1 lags koblet vindu fra byggeår.
Vinduet er forbi lengste teoretiske levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 4 stk inn/utganger - hovedadkomstdør i overbygd inngangsparti, terrassedør fra stue samt dør til kjellerleiligheten med adkomst videre inn i huset.
Dør fra garasjerommet og videre inn i husets kjellerplan.
- Kommentar:
Hovedøren og terrassedøren samt dør fra biinngang i 1.etg som nyere.
Dør fra garasje samt dør til kjellerleilighet fra byggeår.



Utadslående terrassedør fra stue ut til overbygd del av terrasse/veranda.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boligen har 4 stk inn/utganger - hovedadkomstdør i overbygd inngangsparti, terrassedør fra stue samt dør til kjellerleiligheten med adkomst videre inn i huset.
Dør fra garasjerommet og videre inn i husets kjellerplan.
- Kommentar:
Hovedøren og terrassedøren i 1.etg som nyere.
Dør fra garasje samt dør til kjellerleilighet fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik knyttet til alder og tilstand på enkelte ytterdører. Dør fra garasje samt dør til kjellerleilighet er fra byggeåret og har derfor høyere alder og slitasje enn øvrige dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dør fra garasje og dør til kjellerleilighet, da disse har høy alder og økt slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk, samt svekket sikkerhet mot innbrudd.
Dørenes alder tilsier usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet ca 107 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 14 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.
- 43 kvm terrasse/verandaareal/hvorav 10 kvm overbygd ut for stue i 1.etg.

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.

Verandaen i 1.etg er utvidet i 2007/2008.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverket på terrasse/veranda i 1.etg er målt til 86 cm, noe som fraviker dagens krav til 100 cm.
Terrasse/veranda er utvidet i 2007/2008, hvor høydekravet på rekkverk var 90 cm.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Merk at terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng, noe som tilsier at det skal være rekkverk, og at dette skal ha høyde ihht forskriftskravene fra byggeår.



Del av terrasse/veranda med rekkverkshøyde på 86 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

50 kvm terrasse/verandaareal ut for oppholdsrom i u.etg, hvorav ca 15-20 kvm som overbygd.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapper som er etablert i terrenget mellom 1.etg og sokkelplanet som stedlig bygde.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Terrengtrapp mellom 1 og sokkelplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Varierende overflater i de forskjellige rom.
Dels belegg, dels parketter.
Belegg i gang og på vaskerom.
Fliser i biinngang/grovkjøkken.
Betong i kjeller/garasje/teknisk/bod.
Parkett og belegg samt teppe i kjellerleiligheten.
- Kommentar:
Oppussede overflater.
Nytt laminatgulv i vindfang i 1.etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Varierende vegg og himlingsoverflater - dels malt trepanel, dels nyere panelplater samt noe malte plater på vegger.
Malte plater (takess) og trepanel i himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

U.etg/sokkelplan.
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
1.etg:
Etasjeskillet mellom U.etg og 1.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:
• Andre avvik

• Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.
Merk at bjelkelaget er bygd opp ihht byggeårets minstekrav og at dette avviker fra dagens krav vedr. styrke og lydkrav.
NB: Merk kjellerleilighet og naturlige lydgjennomganger som transmisjons/struktur- og luftlyd.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere skjevheter og helningsavvik dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.

Videre bør det tas hensyn til at bjelkelaget er bygget etter eldre standarder, noe som kan medføre redusert styrke og dårligere lydisolasjon sammenlignet med dagens krav. Dette gir økt risiko for lydgjennomgang mellom etasjene, spesielt mot kjellerleiligheten.

Dersom det er behov for forbedret lydisolasjon eller styrke, bør tiltak vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller renovering.

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

Radon

Beskrivelse

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

Denne boligen er bygd i 1968 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonforebyggende tiltak. Uten måling er det usikkerhet knyttet til om innemiljøet har helseskadelige radonverdier, noe som kan medføre økt helserisiko for beboere.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe med pussede og malte overflater i oppholdsrom, pusset på kaldloft samt heltekket over tak med stålbeslag.
Frittstående peisovn i stue og kjøkken samt i stue i kjellerleiligheten.
Sotluke i kjeller.
- Kommentar:
Ingen påviste skader eller avvik på hverken pipe eller ildsted - ikke opplyst om event. offentlige påbud.
Ildsted er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Pipe som heltekket over tak.



Peisovn i kjellerleilighet.



Peisovn på kjøkken.
- Kommentar:
Ovnen er installert ny i 2018/2019.



Klebersteinovn i stue.
- Kommentar:
Ovnen er installert ny i 2012/2013

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.



D Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som fluktvei i tillegg til daglig bruk som intern kommunikasjonsvei.



Trapp er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner forøvrig.
Det mangler håndrekke på vegg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se kommentar vedr. kaldloft - påvist muselort.

Vurdering av avvik:

• Andre avvik

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre tilgang for mus på kaldloftet, samt fjerne eksisterende muselort.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Se kommentar vedr. kaldloft - påvist muselort.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hovedbad i 1.etg fra opprinnelig byggeår, opplyst totalrenovert i 2011 med:
- Nytt gulv (Hvor det forutsettes at det er lagt ned nye varmekabler sammen med oppsparkling og nye fliser m/sokkelflis).
- Nye vegger (Hvor disse ses å være baderomsplater).
- Ny baderomsinnredning samt nytt dusjkabinett e tidspunkt.
- Kommentar:
Det foreligger ingen utførelsesdokumentasjon på tiltak utført i 2011.
Alle tiltak er pr. tidspunkt 15 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen form for utførelsesdokumentasjon av oppbyggingen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad ihht manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater til vegger.
Malte plater i himlinger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.
• Baderomsplatene bør monteres i henhold til leverandørens anvisninger, inkludert bruk av underliggende aluminiumsprofil mot sokkelfliser, for å sikre at platene opprettholder sin funksjon og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen. Feilmontering kan føre til redusert levetid og økt fare for vanninntrengning.

Avvikspunktet tilsier i utgangspunktet TG3 ihht forskrifter, men konstruksjonen har fungert siden byggeåret, hvor all bruk av fritt vann er begrenset til inne i dusjkabinettet, hvor event, lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning.

Det anbefales imidlertid å opprettholde jevnlig tilsyn med dusjkabinettet og omkringliggende veggoverflater for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer eller fuktskader. Konsekvensen av manglende fuktsikring i henhold til forskriftene er økt risiko for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner dersom dusjkabinettet ikke fungerer som forutsatt, eller ved eventuelle lekkasjer.
Merk også at dette gjelder konstruksjoner bak servantskap samt andre vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport



Baderomsplater er montert uten tilhørende aluminiumslist i bunn, hvor platene skal føres ned mot og hvor det skal fuges med mykfug i definert spalte.
Bildet viser at plater er ført ned mot sokkelfiser samt at overgangen er ufullstendig fuget med stedvise steder uten noen form for silikon eller andre fugemidler.



Vindu i våt sone bak kabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Baderommet består av støpte gulv med fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.
- Kommentar:
Det forutsettes at det er etablert membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg.
Forhøyet dørterskel med fliser ført opp under terskel.
Fliser på gulvet samt sluk under dusjkabinettet (gulvet har oppfylt kravet som våt sone).

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Andre avvik: Krav om minimum 15 mm vanntett sjikt ved terskel er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at det er etablert minimum 15 mm vanntett sjikt ved terskel. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller kravene, noe som øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Det kan som ett alternativ til dokumentasjon, utføres fugetetting ved terskel ved å sette mykfug i spalte mellom gulv og terskel.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.
Det anbefales å fuge spalte mellom gulv og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Event. smøremembran er over 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt. Manglende dokumentasjon og alder på baderomspanelet medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
Ukjent tettesjikt, og om det er, så er dette over 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Eldre sluk uten at det kan påvises benyttet noen form for mansjett el.l.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik: Det ble prøvd søkt etter om f.eks mansjett er lagt i sluk, men dette kunne ikke påvises jfr. slukets oppbygging og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er benyttet mansjett eller tilsvarende tetting rundt sluket.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig tetting rundt sluket.



Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.
- Kommentar:
Tilstandsgrad gis ut fra byggeår (membran over 15 år - mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt = TG2).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Sanitære installasjoner med frittstående dusjkabinett og større servantskap.
- Kommentar:
Kabinett og servantskap er nytt i 2011 (15 år).

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering via ventil i vegg (Termisk funksjon).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

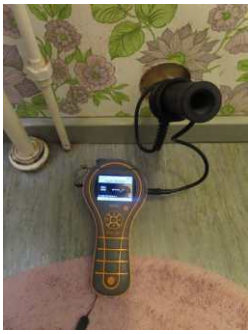
Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på toalettrommet, hvor denne sjikter til dusjnsisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert i rom mellom kjøkken og grovkjøkken.
- Kommentar:
Vaskerommet er bygd opp slik det fremstår pr. dd i 2004, i forbindelse med skifting av trebjelkelaget etter påviste fuktskader.
Belegg til gulv, malte plater til vegger og i himlinger.
Vann og avløpsopplegg for vaskemaskin sammen med rustfritt vaskekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Vaskerom beliggende mellom kjøkken og grovkjøkken, og fungerer også som gangpassasje mellom disse rommene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen form for utførelsesdokumentasjon av oppbyggingen av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert hvordan belegget er avsluttet mot dørterskler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige problemer i konstruksjonen.

Belegget er lagt direkte til plategulv, uten definerte fallforhold.
Belegget er lagt med sokkeloppkant til vegger, men er enklere avsluttet inn mot døretskler, noe som tilsier at forskiftskravet om vanntett sjikt mot tilliggende konstruksjoner ikke er oppfylt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater til vegger og i himlinger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegget er lagt direkte til plategulv, uten definerte fallforhold.
Belegget er lagt med sokkeloppkant til vegger, men er enklere avsluttet inn mot døretskler, noe som tilsier at forskiftskravet om vanntett sjikt mot tilliggende konstruksjoner ikke er oppfylt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/membran ved dørterskel, samt sikre vanntett sjikt mot tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig oppkant er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og konstruksjoner ved eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Merk oppbyggingsmetode. Rommet fungerer slik det er etablert og oppfyller sine funksjonskrav pr. dd, men ved endring vil det måtte forventes renoveringstiltak for å føre rommet opp mot de gjeldende forskriftskrav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med belegg lagt ned under klemringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk i gulv under vaskemaskin - sikringssluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vann og avløpsopplegg for vaskemaskin sammen med rustfritt vaskekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert via veggventil i rommet/tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen form for hulltaking i veggoverflater, da det ikke er etablert innebygde vannførende rørsystemer.
Trykksatte rør går direkte gjennom gulv (Ingen påvist forhold i himling i underliggende etasje).

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Mindre dusjbad fra opprinnelig byggeår med senere noe oppussing, hvor det bla opplyses om at det er lagt nytt gulv i 2009/2010.
Våtrommet er mindre enn 4 kvm og ut fra dette vil samtlige veggoverflater (i tillegg til gulv) bli å definere som våte soner.

Dusjbad med støpte gulv dels flisede overflater - gulv med sokkelfliser i deler av rommet. Epoxy i dusj.
Dels baderomsplater, dels fliser til vegg.
Malte plater i himlingen.

Dusjnisje med lokalt fall til sluk samt forheng som skille mot øvrige deler av rommet.
Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Ett sluk, plassert inne i dusjnisje.

Tilstandsrapport

Bryterstyrt avtrekksventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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





Del av dusjbad:
Dusjnisje med forheng.
Overflater som eldre og forbi lengste levetid.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen form for utførelsesdokumentasjon av oppbyggingen av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrommet er fra byggeår og dermed forbi lengste levetid.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dels baderomsplater, dels fliser til vegg.
Malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av overflater for å oppdage eventuelle tegn til fukt eller skader tidlig.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflatene.

Konstruksjonen med flere materialvalg er å anse som ikke tilfredsstillende løsning i våte soner.
NB: Merk at det også mangler utførelsesdokumentasjon.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dusjbad med støpte gulv med dels flisede overflater - gulv med sokkelfliser i deler av rommet.
Epoxy i dusj.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av gulvets tilstand og utførelse, spesielt med tanke på overgang mellom ulike materialer og eventuelle svakheter i utførelsen.
Konsekvensen av avvik kan være redusert vanntetthet og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Gulvkonstruksjonen vil slik den fremstår jfr. alder og utførelse ikke tilfredsstille kravene til samsvar mellom overflateprodukter og kravet til dokumenterbar tetthet.



Del av dusjnisje.
Epoxy på gulv - flis på en vegg - plater på tilstøtende.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ukjente vanntette sjikt.
Eldre våtrom, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Pga alder, er det konstatert at det ikke er etablert vanntett sjikt under gulvfliser.
Øvrige sjikt - vegger med plater og fliser tilsier utetthet pga overganger som ikke kan utførelsesdokumenteres.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre slukløsning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Eldre slukløsning bør vurderes nærmere, da det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader ved slike løsninger.
Det anbefales å kontrollere sluket for å sikre at det fortsatt er tett og funksjonelt, og vurdere utskifting dersom det er tegn til svekkelser.

Alder på sluk samt vanskelighet med å etablere dokumenterbar tett overgang.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med lokalt fall til sluk samt forheng som skille mot øvrige deler av rommet.
Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant med ett-greps blandebatteri.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bryterstyrt avtrekksvifte i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til spisestue med kjøkkeninnredning i heltre kvalitet med profilerte fronter samt heltre benkeplate.
Over og underskap med fliser på vegg - takhøyde overskap.
Vaskebeslag med 2 kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Frittstående hvitevarer.
Avtrekksventilator med utkast gjennom himling (Takhengt avtrekksventilator).
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Kjøkkeninnredningen er holdt i heltre bjørk (dører - skrog i furu) og levert fra lokalt snekkerverksted som 'skreddersøm' i 2012.
(Falken Trevare, Røn).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Underskap ført frem i rommet med komfyr samt takhengt avtrekksvifte.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takhengt/montert avtrekksventilator med avtrekksslange ført opp over tak til egen ventilasjonsmodul.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter.
Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.
Frittstående hvitevarer.
Belegg på vegg mellom over og underskap (Oppvasksiden).
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde.

Tilstandsrapport





Del av kjøkken.
Oppvaskbenk med hledekkende stålbeslag med utslagsvask, vaskekum og avrenningsplate.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etg med:

Belegg til gulv,
Tapetserte vegger,
Malte platehimlknger.

Sanitært utstyr med gulvmonmontert toalett.
Vegghengt porselensservant.
- Kommentar:
Batteri på servant er tilknyttet kun kaldvannstilførsel.



Toalettrom i 1.etg med gulvmontert toalett samt vegghengt porselensservant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitært utstyr med gulvmonmontert toalett.

Tilstandsrapport

Vegghengt porselensservant.
- Kommentar:
Batteri på servant er tilknyttet kun kaldvannstilførsel.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Enklere naturlig ventilering via klaffeventil i vegg.
Ikke innluft.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Manglende tilluft

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig, spesielt i eldre bygg, noe som kan føre til opphopning av fukt og lukt.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon og luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Se ovenstående anbefalinger vedr. å forbedre ventileringen av rommet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert ett noe enklere toalettrom i kjellerplanet som vil høre til inn under hovedenheten.
Enklere avdelt rom, dels under trapp.

Laminatgulv, malte vegger.
Gulvmontert toalett.
Avtrekksventilert via slange ført ut.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av toalettrommets utførelse og ventilasjonsløsning for å sikre at rommet tilfredsstiller gjeldende krav til fuktsikring, ventilasjon og bruk.
Konsekvensen av mangelfull utførelse kan være økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert brukskvalitet.

Enklere etablert rom.



Enklere toalettrom med gulvmontert toalett.
Rom etablert under trapp.



Avtrekksventilering fra toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via slange ført ut.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Avtrekksfunksjon må undersøkes nærmere - tiltak vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
Gulv i vaskerommet med sluk.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan svikte uforutsett, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

Merk alder på rørene, hvor det er foretatt renoveringer på bad og kjøkken, uten at det er tiltak med utskifting av rør.



Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i teknisk rom i kjeller.
Åpne kobberstrekk på samtlige trykksatte rørføringer.
Det er konstatert å være opprinnelig rørføringer til både kjøkken og bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør har økt risiko for svikt og skader.

Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Merk kommentarer vedr. anbefaling om ettersyn.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

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 2024.
- 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.
Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.
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.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Utv. aggregat til varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i teknisk rom til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



200 liters bereder i teknisk rom i kjeller.
Bereder fra 2012.

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 - porselens/skrusikringer - jordfeilbryter (kurs 13).
Ingen kjente/opplyste påbud.



Elektrisk anlegg fra byggeår med eldre porselenssikringer/skrusikringer.



Kursfortegnelse.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.
Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i nedre del av murvegger samt gulv, noe som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utv. besiktigelse viste ett sted ett mindre parti av bølgeeternitt som er ført opp over terreng. Ut fra dette, kan det være lagt bølgeeternitt utenpå muren som en form for fuktsikring mot tilliggende terreng.
- Kommentar:
I grunnmurer og gulvkonstruksjoner fra denne perioden (ca. 1970□tallet) er det vanlig å registrere noe fuktopptrekk fra grunnen i støpt såle og ringmur. Dette skyldes byggeteknisk utførelse og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor kapillærbrytende sjikt og aldringsbestandige fuktsperrer i plast ikke var etablert praksis.

Eventuell registrert fuktpåvirkning vurderes som et normalt utslag av alder og byggemetode, og ikke nødvendigvis som tegn på skade eller funksjonssvikt på event. dreneringssystemer. Det er ikke registrert direkte vanninnsig eller synlige symptomer på aktiv/pågående fuktproblematikk med unntak av de påviste forhold.

Bygningsdelen gis TG 3, hvor dette i hovedsak er relatert til påviste forhold jfr. alder og konstruksjonsprinsipp – ikke nødvendigvis påvist skadeomfang.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og gulvkonstruksjon, som kan føre til redusert brukstid og behov for omfattende utbedringer på sikt.

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt bygget, da manglende drenering kan føre til frostsetninger og utvasking av grunnen, noe som igjen kan gi setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen.
Risikoen øker spesielt i perioder med mye nedbør eller tele.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Bildet viser ett mindre parti av en bølgeeternittplate ført ned i terreng inn mot muren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.
Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp i murt lettklinker med innvendig side (inne i garasje) som sandwichvegg med mur mot terreng og innvendig med ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset/upusset overflate.
Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.
Pussede overflater utvendig.
Dels noe pussede overflater innvendig
Innforet og tilleggsisolert i borom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Horisontalrissene bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare om det er behov for tiltak for å hindre videre bevegelser eller skader. Konsekvensen av slike riss kan være svekkelse av grunnmuren, økt risiko for vanninntrenging og i verste fall konstruksjonsskader dersom forholdet forverres.

Tilstandsrapport





Rissprekk i pipestokk.



Murvegg med innv. side med ytong gasbetong.
Merk at det er manglende ytong under vinduer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ført opp i forlengelsen av ytre hjørne av boligen opp mot inngangssiden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å rette opp skjevhetene i forstøtningsmuren, eller sørge for at det ikke oppstår ytterligere skjevheter.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for at muren kan bli ustabil og i verste fall rase ut, noe som kan medføre fare for skade på eiendom eller personer.

Det er opplyst fra eier om at muren har stått stabil med samme påviste skjevheter fra 2004 - ingen endringer i stabilitet i disse årene.



Forstøtningsmur mot terreng - inngangssiden.
Muren er ute av posisjon i forhold til kjellervegg, men har vært slik siden kjøpsår i 2004 (Muren er ihht eier stabil).

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

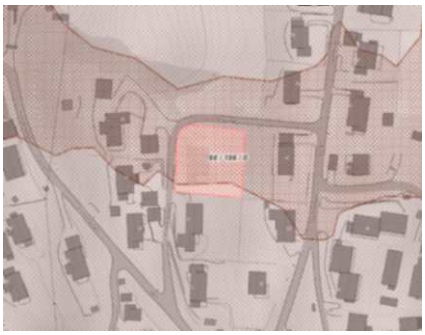
Tilstandsrapport

Naturlig kolle i terrenget hvor boligen er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er opparbeidet med blant annet grøntarealer, brosteinsbelagte overflater mm, noe mindre partier naturtomt etter nedre grenselinje.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlegging av utbygging eller vesentlige terrenginngrep, for å redusere risikoen for skader på bygning og eiendom som følge av ras eller skred.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da plastledninger eldre enn 40 år har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være plutselige lekkasjer eller svikt i vannforsyningen, noe som kan medføre skader på eiendommen og økte kostnader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og kostbare reparasjoner ved rørbrudd.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverket på terrasse/veranda i 1.etg er målt til 86 cm, noe som fraviker dagens krav til 100 cm.
Terrasse/veranda er utvidet i 2007/2008, hvor høydekravet på rekkverk var 90 cm.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å innhente en skredfareutredning ved planlegging av utbygging eller vesentlige terrenginngrep, for å redusere risikoen for skader på bygning og eiendom som følge av ras eller skred.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/236 m²

Enebolig (med hybel/leilighet): 3 Vindfang, 3 Gang, 2 Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Vaskerom, Grovkjøkken, Trapperom, Bod, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

Markedsvurdering

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (med hybel/leilighet)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (med hybel/leilighet)	Kr.		**3 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 450 000**

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.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 550 000**

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

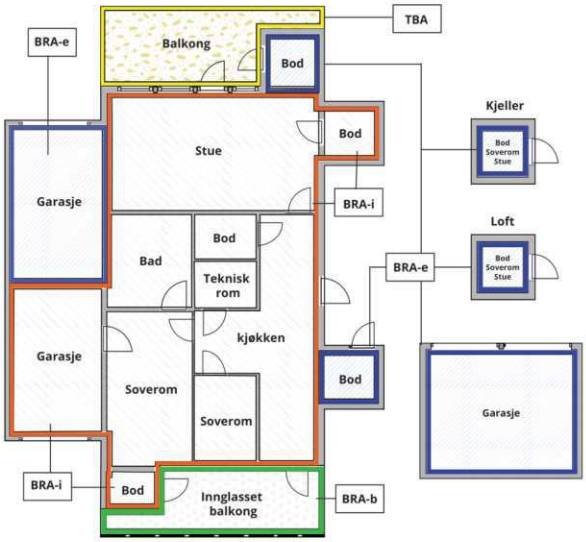
Hva er måleverdig areal?

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 (med hybel/leilighet)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	132			132	57
Kjeller	50			50	
Kjellerleilighet	54			54	50
SUM	**236**				**107**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, gang 2, vaskerom, grovkjøkken, biinngang		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, gang, bod, teknisk rom, garasje		
Kjellerleilighet	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet ca 107 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 14 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.
- 43 kvm terrasse/verandaareal/hvorav 10 kvm overbygd ut for stue i 1.etg.
- 50 kvm terrasse/verandaareal ut for oppholdsrom i u.etg, hvorav ca 15-20 kvm som overbygd.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 107 kvm.

- Sokkelplan/kjeller:
Sokkelplanet måler samlet 104 kvm innv. bruksareal, hvorav ca 50 kvm som trappegang, toalett samt sekundærareal med garasje, boder, teknisk rom mm tilhører hovedenhet.
54 kvm utleieleilighet med oppholdsrom, kjøkken, våtrom samt ett soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver ev takstmann.
Innhentede tegninger viser noe mindre avvikende forhold:

- 1.etg:
Bod og lagerrom inn for vaskerom er pr. dd etablert som ett større rom, definert som 'Grovkjøkken'.
Dør fra vindfang/biinngang er ført til grovkjøkken istedenfor til vaskerommet.
Oppdeling av binngangsrommet er fjernet, hvor biinngang nå fungerer som tørrvarelager i tillegg.

- Kjeller:
Trappegang er oppdelt med etablering av:
- Eget toalettrom,
- Gang inn mot stue i leiligheten.
- Teknisk rom/gang til garasje.

Endringene er å anse som mindre vesentlige, med unntak av at boder i 1.etg nå er å anse som del av byggets primære arealer, hvor det i utgangspunktet skulle vært søkt bruksendring av disse rommene fra 'tilleggsdel i hoveddel til hoveddel i hoveddel'.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 1. Det henvises til ovenstående kommentarer om bruksendringer (bodrom tatt inn som primærarealer i 1.etg).
2. Det er påvist at garasje er etablert uten brannsikre konstruksjoner mot ovenforliggende etasje (Det skal være minst ett lag gips i himlinger). Øvrige konstruksjoner i garasje er etablert av ubrennbare materialer/murverk inn mot tilliggende leilighet.
3. Dør fra garasje og inn til sluse/teknisk rom i kjellerplanet er ikke gasstatt eller anført med brannmotstandsdokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	66	186		0	1228.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvitebergvegen 10

Hjemmelshaver
Strandmoen Målfrid Skrebergene, Strandmoen
Per Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Kvitebergvegen 10, og ligger i et område med etablerte boligeiendommer.
Gangavstand til Fagernes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger inn under:
Eiendommen følger Arealdelen til kommuneplanen, 2014-2024, med eksisterende byggeområde for boliger som formål*. Vedtatt 11.9.2014.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1229 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med asfalterte og tilrettelagte adkomstarealer, bla brosteinsbelagt hovedinngang, gruset på nedre del.
Tterrengmurer for deling av øvre og nedre plan samt større og veletablerte grøntarealer/plener og bed.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

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
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Du har søkt på: Knr.: 3451 Gnr.: 66 Bnr.: 186 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Kvitebergvegen 10
Gatenr:	1026
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2900 FAGERNES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:06.07.2026 kl. 15.08

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

2004/5086-1/21 28.09.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 350 000 Omsetningstype: Fritt salg STRANDMOEN MÅLFRID SKREBERGENE F.NR: DEELL: 1/2 STRANDMOEN PER WERNER F.NR: IDEELL: 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.

2008/958166-1/200 26.11.2008	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: N(Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817
2012/729263-1/200 06.09.2012	PANTEDOKUMENT Beløp: N Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT

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

1968/3955-1/21 30.10.1968	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 1
2020/1033701-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 66 BNR: 186

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/4812-1/21 06.11.1968	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 66 BNR: 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260109
Addresse	Kvitebergvegen 10		
Postnr.	2900	Sted	FAGERNES
Selgers navn	Målfrid Skrebergene Strandmoen		
Selgers navn	Per Werner Strandmoen		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

6452516

Våtrom

Initialer selger:
M S
P W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderom i hovedetasje: Nytt flislagt gulv m/varmekabler og membran. Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Plater på vegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer fra firmaer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se ovenfor

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabel ble montert ifm nytt gulv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Malerrullen as, Fagernes

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet stoppekran innvendig. Lagt 32 meter varmekabel i vannrør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Comfort AS, Fagernes

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pipehatt

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt shingel på taket i 2006 (ca)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ranheim AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrasser o.l. i flere trinn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se ovenfor

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Støpt gulv i garasjen

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye kurser på kjøkken/vaskerom og deler av kjeller. Nye utelys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Valdres Energi og EL-tjenester AS,

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Griug, se ovenfor.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Vegger på grovkjøkken og vegger på del av underetasje (bod)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

terrasse og balkong er bygget/endret i flere trinn gjennom mange år.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

entre, stue kjøkken, bad og soverom

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I dokumenter fra kommunen beskrives eiendommen med utleieleilighet.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det opplyses at det har vært mus på kaldloft.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

støpt gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

egeninnsats

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

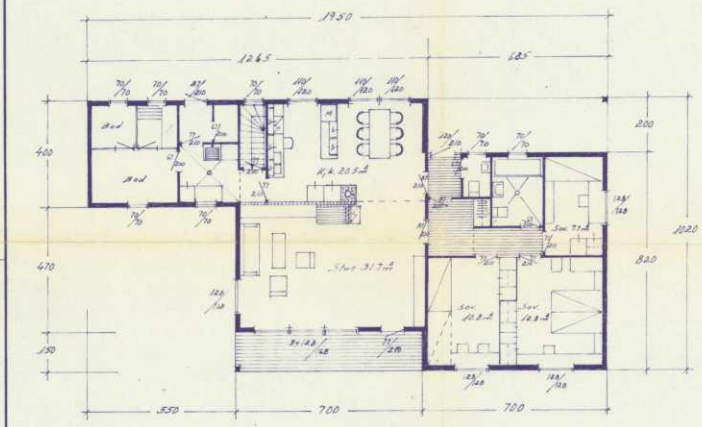
Dato 19.08.2026

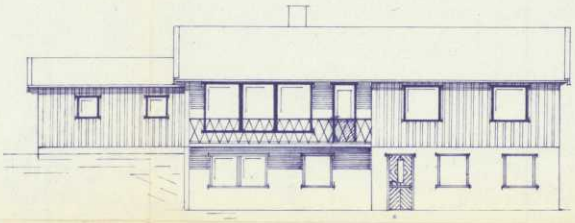
Signert av *Målfrid Skrebergene Strandmoen*

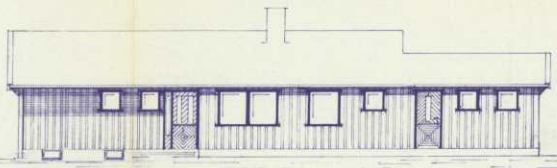
Signert av *Per Werner Strandmoen*

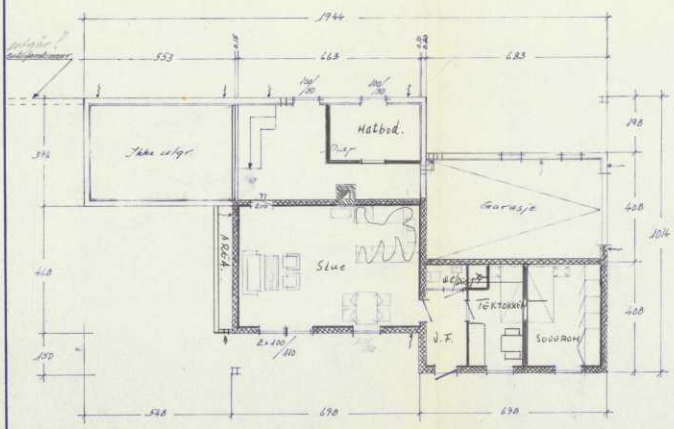
Initialer selger:
M S
P W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

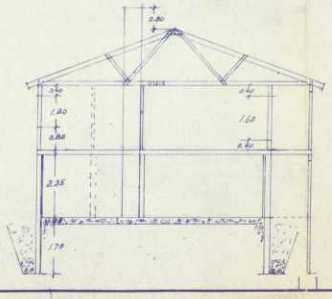






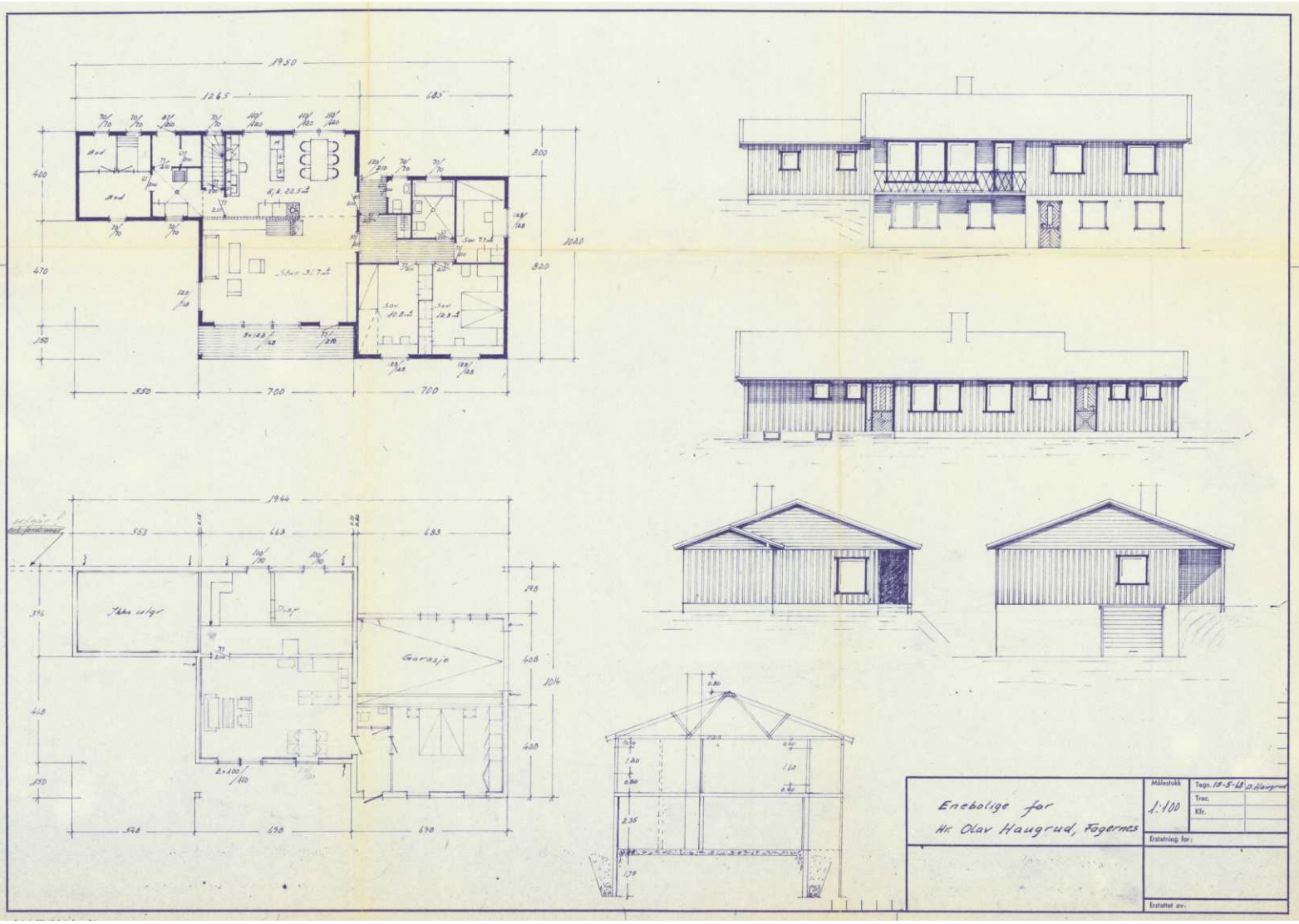






Hybelleilighet i kjeller, revidert.	1:100	Tegn. T.L.	14-7-70
Enebolige for Hr. Olav Haugrud, Fogerncs	Målestokk 1:100	Tegn. 18-5-68 O. Haugrud Trac. Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

A2



Enebolige for
Hr. Olav Haugrud, Fagernes

Målestokk 1:100

Tegn. 18-5-68 O. Haugrud

Trac.

Klr.

Erstatning for:

Erstattet av:

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hr. Olav Haugerud,

2900 Fagernes.

Etter besiktigelse foretatt den 15/4-1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av hybelleilighet i kjeller på eiendommen Nesli 66/186 i Nord-Aurdal.

Merknader:
Tilbygget vedr. vaskerom og boder gjenstår samt fullførelse av garasje (støping av gulv og innsetting av port).

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 30.oktober då.

Fagernes den 21/4 - 1970.

Ingebret Lid
(byggekontrollør)

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S. Oslo 9.66

17. april 1970

Herr Olav Haugrud,

2900 Fagernes.

Jnr. 711/70 V/B

Endret plan for kjelleren.

Den endrede plan for kjelleren er behandlet og på visse vilkår godkjent av Nord-Aurdal bygningsråd i møte den 15. d.m.
Vedlagt oversendes stemplet tegning og utskrift av bygningsrådets sak 103/70. Kopi av utskrift av bygningsrådets sak 231/68 følger også vedlagt.
Vi står til tjeneste hvis det trengs noen råd om utformingen av areaen mot stua i kjelleren.

Med hilsen

H. Voldum.

Utskrift av møtebok

for Nord-Aurdal Bygningsråd

i møte den 15. april 1970

Av medlemmer var til stede (medregnet møtende varamenn)

Sak: 103/70.

Behandlet endret plan for leiligheten i kjelleren i Olav Haugruds nybygg på tomt av Øvre Nes.
Jfr. bygningsrådets sak 231/68.

Vedtak: Den endrede plan for kjelleren godkjennes med følgende anmerkninger:

1. Leiligheten må isoleres på tilfredsstillende måte mot kulde og fuktighet. Gangen bak stua må isettes minst to ventiler til det fri. Der terrenget ligger høyere enn golvet i stua må det bygges en area. Den må være gjennomluftet og ha avløp til husets drenering.
2. Leiligheten må ventileres på tilfredsstillende måte, jfr. byggeforskriftenes kap. 47.
3. Vinduenes lysåpning må være minst 1/10 av golvflaten, jfr. pkt. 4 i bygningsrådets vedtak i sak 231/68.
4. Det forutsettes at tilstrekkelig plass til oppbevaring av sykler, barnevogner m.v. samt at matbod stilles til disposisjon for leiligheten.

Rett utskrift bekreftes:

S. Berntsen.

Nord-Aurdal kommune

Målfrid og Per W. Strandmo
Kvitebergvn. 10

2900 FAGERNES

Attn:

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Vår dato:**
	rogrol - 07/3331	25.04.2007

Ad. utvidelse av veranda på gnr.66/186, Nesjordet.

Deres tegninger over utvidelse av veranda samt gjenpart av nabovarsel er mottatt.
Tiltaket er så lite at det ikke betraktes som meldingspliktig arbeid etter plan- og bygningslovens §86a og trenger derfor ikke ytterligere behandling.
Hitsendte dokumenter beholdes i vårt eiendomsarkiv.

Med hilsen

Rolf K Rogstad
ingeniør

Besøksadresse: Rådhuset Jernbanevegen 22
Postadresse: Postboks 143 2901 Fagernes
Telefon:
Telefaks:
Organisasjonsnummer: 961381908
E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no
www.nord-aurdal.kommune.no

Vedlegg nr. C-

Kommunens saksn

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til
Nord-Aurdal kommune

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
66	186		

Eiendommens adresse: Kvitebergvn. 10

Postnr.: 2900 Poststed: Fagernes

Eier/fester: Målfrid & Per W. Strandmoen

NORD-AURDAL KOMMUNE
Arkivsak: 07/3133-1 Dok.: 07/819
16 APR 2007
Ark.kode P: L-42
Ark.kode S:
Avdeling: EA Saksbeh: rogrd
Kassasjonsår: Gradering:

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☒ Endring av fasade
☐ Riving ☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring ☐ Dispensasjoner
☐ Annet - beskriv: Utvidelse av eksisterende veranda

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers adresse

E-postadresse

Det varsles herved om

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 ☐ Mindre byggearbeid ☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

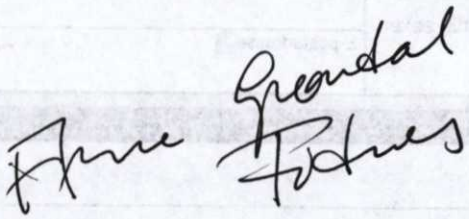
Eksisterende veranda utvides med 60 cm mot ~~øst~~ og med 2,85m mot syd.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Fasadetegninger og snitt	E		☐
Andre vedlegg	J		☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (ansvarlig søker eller tiltakshaver*)
Fagernes	16.4.07	Per W. Strandmoen
Telefon: 90122358	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver: PER W. STRANDMOEN



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
				Reidun Kvitrud		
Adresse				Adresse		
				2900 Fagernes		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				17/4		

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
				Aly Brunq		
Adresse				Adresse		
				GAMLEVN 24		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
				2900	FAGERNES	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				17/4-07	Brunq	

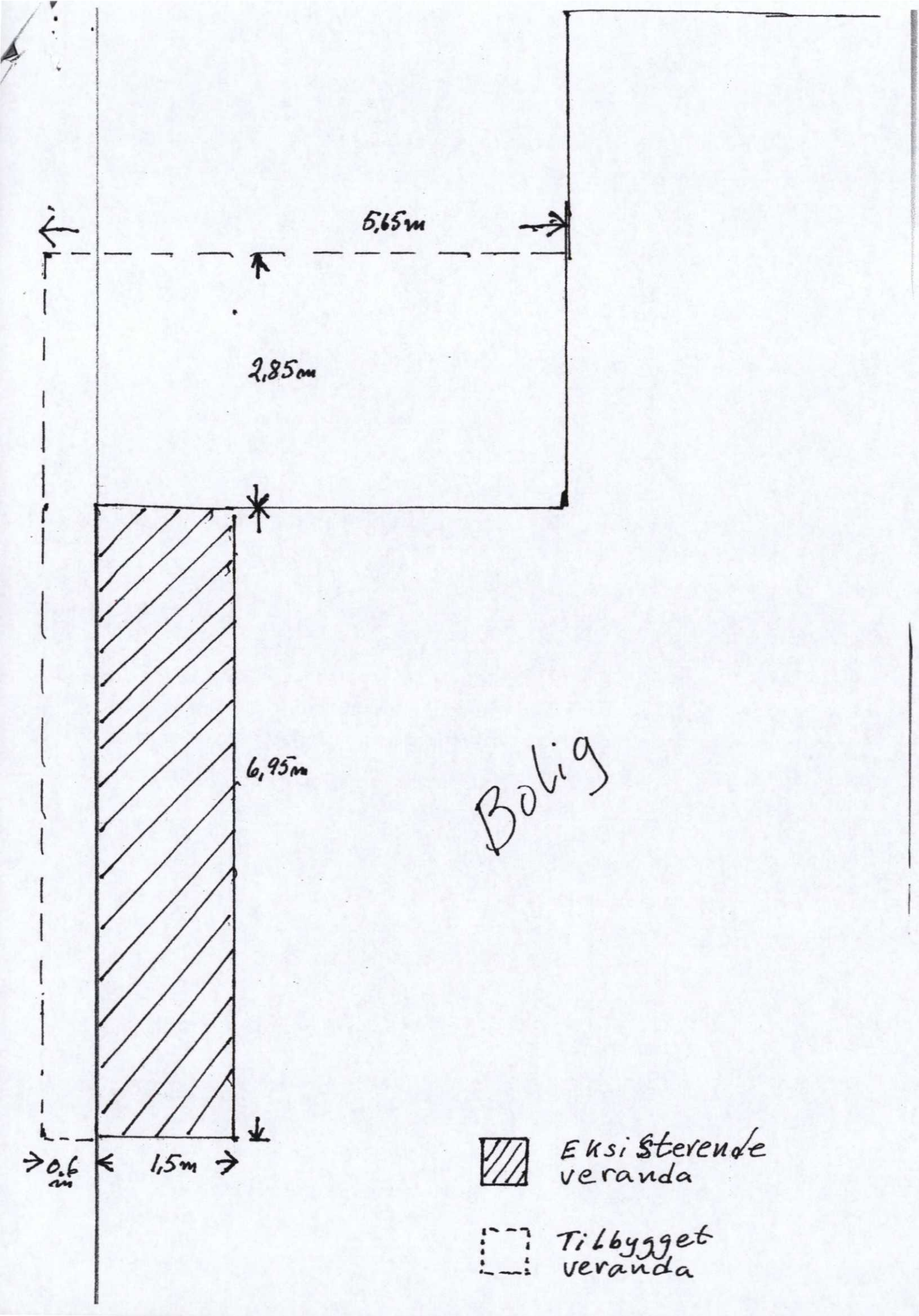
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket						

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.


5,65m
2,85m
6,95m
Bolig
0,6 m
1,5m
Eksisterende veranda
Tilbygget veranda

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

Utskriftsdato: 13.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitebergvegen 10, 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
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 1 229 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023014
Navn	Kommunedelplan for Fagernes-Leira
Status	Planforslag

Plantype	Kommunedelplan

Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Fagernes – Leira

Planforslag, juni 2026

Nord-Aurdal kommune

Innhold

1 Veiledning og definisjoner 2
1.1 Definisjoner/ forkortelser 3
1.2 Områdenavn 3
2 Generelle bestemmelser av overordnet karakter 4
2.1 Rettsvirkning 4
2.2 Forholdet til eldre planer 5
2.3 Plankrav 5
2.4 Energi og klima 6
2.5 Miljøkvalitet 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Jordlov og gjenbruk av matjord 7
2.8 Rensekapasitet på avløp 7
2.9 Rekkefølgekrav 7
2.10 Utbyggingsavtaler 8
3 Generelle bestemmelser 8
3.1 Krav om avklaring i forhold til det offentlige kartgrunnlaget (DOK) 8
3.2 Bestemmelser knyttet til tiltak i alle områder 9
3.3 Krav til infrastruktur 10
3.4 Estetikk 12
3.5 Miljøkvalitet 13
4 Bestemmelser til linjer i planen 13
4.1 Samferdselslinjer 13
4.2 Byggegrenser 14
5 Bestemmelser til arealformål 14
5.1 Boligbebyggelse – nåværende (B_N....) 14
5.2 Boligbebyggelse – fremtidig (B_F...) 15
5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T) 16
5.4 Gravplasser (GR) 18

5.5 Idrettsanlegg (IDR) 18
5.6 Sentrumsformål (S) 18
5.7 Fritids- og turistformål– nåværende (FTU) 20
5.8 Næringsbebyggelse (N) 20
5.9 Forretninger – nåværende (FOR_N) 22
5.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) 23
5.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) 23
5.12 Uteoppholdsarealer (UTE) 24
5.13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST) 25
5.14 Parkering (P) 25
5.15 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK) 25
5.16 Park (PA) 25
5.17 Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR) 25
5.18 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV) 26
5.19 Småbåthavn (SH) 26
5.20 Tomt for naust (NA1) 26
6 Hensynssoner 27
6.1 Faresoner 27
6.2 Båndleggingssoner 27
6.3 Sikringssoner 27
6.4 Angitte hensynssoner 28
6.5 Detaljeringssoner (H910) 29

1 VEILEDNING OG DEFINISJONER

Planbestemmelsene i dette dokumentet utgjør sammen med plankartet den juridisk bindende delen av kommunedelplanen.

Den delen av teksten som er skrevet i kursiv er retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

Planen består av følgende elementer:

- Arealformål

  Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises i plankartet. Plankartet skiller mellom nåværende og fremtidige arealformål. Opparbeidede og regulerte områder er vist som nåværende arealformål. Fremtidige arealformål er områder som ikke er bebygd, ikke regulert eller områder hvor planformålet endres i forhold til tidligere vedtatte planer eller eksisterende arealbruk.

- Hensynssoner

Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises i plankartet, og kan gå over flere arealformål.

- Bestemmelser

  Bestemmelser kan gjelde generelt, kan gis for spesifikke arealformål og delområder, for hensynssoner og for egne bestemmelsesområder. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.

- Retningslinjer

  Der det er behov for å utdype innholdet i bestemmelsene, og sikre felles forståelse og praktisering, er retningslinjer benyttet. Disse er i seg selv ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak. *Retningslinjer er skrevet i kursiv*.

Innholdet i dette dokumentet er strukturert som følger:

Kap. 1: Veiledning og definisjoner

Kap. 2 og 3: Generelle og tematiske bestemmelser: Gir rammer, informasjon og kvalitets- og utformingskrav av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9.

Kap. 4-7: Geografisk avgrensede bestemmelser: Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål og definerte områder, jf. PBL §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

1.1 Definisjoner/ forkortelser

- DOK: Det Offentlige Kartgrunnlaget; offentlige geografiske (tema)data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid.
- Grønn infrastruktur: Trær og beplantning, uteoppholdsarealer, overvannsfordrøyning som grønne tak og regnbed.
- Grå infrastruktur: Kjøre- og gangveger, vann- og avløpssystemer, energiforsyning og fiber.
- MUA: Minste uteoppholdsareal som skal være tilgjengelig for brukere av en bygning.
- PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- Sikkerhetsklasse: Er relatert til skred- og flomfare. Jf. gjeldende byggteknisk forskrift. Eksempelvis har en enebolig sikkerhetsklasse F2 (flom) og S2 (skred).
- Tiltak: Som definert i PBL § 1-6.

Der annet ikke er spesifisert skal alt areal beregnes i henhold til byggteknisk forskrift og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger. Høyder på bygg beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.2 Områdenavn

Egenskapen «Områdenavn», forkorta «omrnavn», i kart-metadata til arealformålene er koblingen til det aktuelle området i bestemmelsene. Egenskapen er gjengitt i parentes i overskriftene.

Tabellen nedenfor er en alfabetisk oversikt med en kort forklaring:

ABA	Annet byggeområde. Formålet inneholder vannbehandlingsanlegg og renseanlegg
B_D	Bolig_Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
B_FE	Bolig_ FremtidigEnebolig

B_FT	Bolig_ FremtidigTett
B_NER	Bolig_ NåværendeEneboligReguleringsplan gjelder
B_NEU	Bolig_ NåværendeEneboligUten gjeldende eller veiledende reguleringsplan
B_NEV	Bolig_ NåværendeEneboligVeiledende overstyrt reguleringsplan
B_NF	Bolig_ NåværendeFortettingsområder
B_NFR	Bolig_ NåværendeFortettingsområderReguleringsplan gjelder
BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene strandone
FLV	Friluftsområde i sjø og vassdrag
FOR_D	Forretning Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
FOR_N	Forretning Nåværende
FRI	Friområde
FTU_N	Fritids- og turistformål_Nåværende
GR	Gravplasser
IDR_D	Idrettsanlegg_Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
IDR_F	Idrettsanlegg_Fremtidig
IDR_N	Idrettsanlegg_Nåværende
KBA_F	Kombinert bebyggelse og anleggsformål_Fremtidig
KBA_N	Kombinert bebyggelse og anleggsformål_Nåværende
LNFR	Landbruks- natur og friluftsformål, samt reindrift
N_D	Næringsbebyggelse_Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
N_F	Næringsbebyggelse_Fremtidig
N_N	Næringsbebyggelse_Nåværende
NA	Naust
P	Parkering
PA	Park
SH_F	Småbåthavn_Fremtidig
SH_N	Småbåthavn_Nåværende
SH_R	Småbåthavn_Reguleringsplan gjelder
S_D	Sentrumsformål _Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
S_F	Sentrumsformål_Fremtidig
S_N	Sentrumsformål_Nåværende
SK	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
ST_F	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur_Fremtidig
ST_N	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur_ Nåværende
T_D	Tjenesteyting_ Detaljeringssone (reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendra)
T_F	Tjenesteyting_Fremtidig
T_N	Tjenesteyting_Nåværende
TD	Turdrag
UTE	Uteoppholdsarealer
V	Veg
V_D	Veg Detaljeringssone (Øvre del av Garlivegen)

2 GENERELLE BESTEMMELSER AV OVERORDNET KARAKTER

2.1 Rettsvirkning

Kommunedelplanen fastsetter framtidig utvikling, forvaltning og arealbruk i planområdet. Planen gir rammer for nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i PBL § 1-6.

2.2 Forholdet til eldre planer

2.2.1 Reguleringsplaner som skal gjelde uendret

I områder avsatt med hensynssone H910; detaljeringssone, gjelder reguleringsplan uendret. Se pkt. 6.5 x, detaljeringssoner.

2.2.2 Reguleringsplaner som fortsatt gjelder delvis

Noen reguleringsplanområder blir ikke avsatt med hensynssone H910 men reguleringsplanen vil fortsatt ha status som gjeldende plan. Innenfor disse planområdene overstyrer kommunedelplanen små geografiske deler av planen. Det er spesifisert hva som gjelder under bestemmelsene til de aktuelle formålsområdene i kommunedelplanen.

2.2.3 Reguleringsplaner som overstyres men er veiledende

I noen områder er reguleringsplan veiledende ved fradelinger og etablering av infrastruktur og andre tiltak. Der det er tilfelle er dette spesifisert under bestemmelsene til de aktuelle områdene. *Aktuell reguleringsplan kodes til planstatus 8- Overstyrt når kommunedelplanen er vedtatt*.

2.2.4 Reguleringsplaner som overstyres og skal oppheves

I områder der det ikke er vist til reguleringsplan, overstyres aktuell reguleringsplan av kommunedelplanen. *Det er en intensjon at disse reguleringsplanene skal oppheves etter PBL § 12-14*.

2.3 Plankrav

2.3.1 Krav om reguleringsplan

Utgangspunktet er krav om godkjent reguleringsplan før tiltak etter PBL § 20 - 1 bokstav a, d, g, k, l og m kan gjennomføres. Dette hvis ikke annet er bestemt i medhold av lov eller disse planbestemmelsene. Større bygge - og anleggstiltak, og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, omfattes av lovens plankrav (PBL § 12 - 1, 3. ledd).

Innenfor fremtidige arealformål er det krav om reguleringsplan før tiltak.

2.3.2 Unntak fra krav om reguleringsplan

Utenfor sentrumsområdene unntas tiltak etter PBL § 20 - 4 bokstav a, b og e og § 20 – 5 fra plankravet.

Andre tiltak som kan unntas fra plankravet er spesifisert i bestemmelsene for aktuelt område.

Bestemmelsene for både det enkelte området *og* relevante generelle bestemmelser må være oppfylt for at man kan unnta et tiltak fra plankravet.

Ved vurdering om unntak fra plankravet skal i tillegg følgende vektlegges:

- Om behov for grå og grønn infrastruktur er vurdert og om nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- Om tiltaket gir negative konsekvenser med hensyn til trafikksikkerhet og transportnett, støy, kulturminner, estetikk, avrenningslinjer og flomveier eller verdifull grønnstruktur.

2.3.3 Størrelse på planområder

Reguleringsplaner bør omfatte store områder for å sikre god infrastruktur, rekkefølgebestemmelser, enhet og gi rasjonell planforvaltning.

Kommunen skal i tidlig fase av reguleringsplanarbeidet avklare planområdets størrelse.

2.4 Energi og klima

2.4.1 Transportsystem og mobilitet

Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.

2.4.2 Oppvarming og energibruk

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bebyggelse på mer enn 5000 m^2 BRA skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- Tiltak for å minimere energibruk
- Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg ved utbygging eller hovedombygging med samlet oppvarmet areal over 250 m^2 BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 250 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet der arealet vurderes å være en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Nye tiltak skal ha lavt energibehov. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig klimagassutslipp.

Retning og vinkel på tak bør optimaliseres for solcelleproduksjon eller blå/grønne tiltak.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Universell utforming

Bygg, virksomheter, plasser og parker som er offentlig tilgjengelige skal utformes universelt.

2.5.2 Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen.

Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter.

2.5.3 Grønnstruktur

Verdifull grønnstruktur og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Åpning av lukka bekker skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter.

Det skal sikres gode forbindelser fra eksisterende og nye boliger til grønnstruktur og friluftsområder.

2.6 Vassdrag

Med vassdrag menes vann og bekker slik det er definert i vannressursloven.

2.6.1 Kantsone

Langs vassdrag skal det være ei sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon. Kantsoner skal etableres eller opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven.

Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

Kantsonen kan, etter konkret vurdering i reguleringsplan, være smalere der det viser seg formålstjenlig å legge samfunnsviktige infrastrukturtiltak i sonen.

På tilrettelagte områder, som badeplasser og rasteplasser, er det ikke krav om kantsone.

2.7 Jordlov og gjenbruk av matjord

2.7.1 Jordloven gjelder til reguleringsplan er vedtatt

For fremtidige arealformål gjelder Jordloven frem til reguleringsplan er vedtatt. *Det innebærer ma. at det ikke er tillatt å dele fra avsatte utbyggingsområder før reguleringsplan er vedtatt*.

2.7.2 Gjenbruk av matjord

All matjord skal tas vare på. Jorda skal enten gjenbrukes innenfor plan/byggeområdet på arealer som kan benyttes til kjøkkenhager eller fraktes til jordbruksarealer.

2.8 Rensekapasitet på avløp

Rensekapasiteten på avløp kan være en begrensende faktor som medfører at etableringer som ellers er i medhold av planen ikke kan gjennomføres. Omfang av utslipp bør derfor avklares tidlig i planfasen. Rensekapasiteten kan påvirke hvilke planer som kan godkjennes, og hvilke planer som eventuelt må vente til rensekapasiteten er oppgradert.

2.9 Rekkefølgekrav

2.9.1 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Veg, vann, avløp, strøm, fiber, gang-/sykkelveger og grøntarealer med felles uteoppholdsarealer og hovedstruktur på overvannsnett skal være opparbeidet før det gis tillatelser til fradeling. Det kan gjøres tilpasninger gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale. Private uteoppholdsarealer og overvannstiltak knyttet til enkelttomter skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

2.10 Utbyggingsavtaler

Ved utbygginger vil ny eller endret infrastruktur bli sikret gjennomført via rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale er et verktøy som kan bidra til at rekkefølgebestemmelsene blir oppfylt, jf. pbl kap. 17.

Utbyggingsavtalene skal sikre etablering av grå og grønn infrastruktur og ansvarsfordeling mellom utbygger og kommunen.

Behandlingen skal fortrinnsvis være parallell med reguleringsplanarbeidet. Varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale gjøres samtidig eller kort tid etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Utbyggingsavtalen behandles av kommunestyret straks etter reguleringsplanen er vedtatt. Kunngjøring av utbyggingsavtale gjøres samtidig med kunngjøring av planvedtak.

3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Krav om avklaring i forhold til det offentlige kartgrunnlaget (DOK)

Alle tiltak nevnt i PBL § 1-6 skal avklares mot det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Å

3.1.1 Naturfare – fareutredede områder

I områder som er fareutredet for flom eller skred skal tiltak sjekkes mot faresone. Her gjelder ikke aktsomhetsområder for flom eller skred.

Faglig utredede faresoner for flom på 200- og skredfare på 1000 årsnivå er vist i plankartet som faresoner, med tilhørende bestemmelser i pkt. 6.1.

Tiltak i sikkerhetsklasse S3 eller F3 må sjekkes mot tilhørende faresone i DOK.

Det er byggeforbud for tiltak innen tilhørende faresoner, jf. byggteknisk forskrift, med mindre det blir gjennomført flom- eller skredfarereduserende tiltak dokumentert av fagkyndig. Eventuelle flom- eller skredfarereduserende tiltak må utføres slik at tilstøtende terreng ikke utsettes for økt fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

3.1.2 Naturfare - aktsomhetssoner

3.1.2.1 Aktsomhetssoner for skred

Bestemmelsen her gjelder utenfor fareutredet områder for skred. Innenfor aktsomhetsområder for skred i DOK kan tillatelser til tiltak ikke gis til tiltak som er relevante for aktsomhetssonen. Ved gjennomført fareutredning i samsvar med byggteknisk forskrift, defineres utredningsområdet som fareutredet og bestemmelsene i pkt. 3.1.1, 6.1.1 og 6.1.2, faresone, kommer til anvendelse.

3.1.2.2 Aktsomhetssoner for flom

Bestemmelsen her gjelder utenfor fareutredet områder for flom. Innenfor aktsomhetsområder for flom i DOK kan tillatelser til tiltak ikke gis til tiltak som er relevante for aktsomhetssonen. Ved gjennomført fareutredning i samsvar med byggteknisk forskrift, defineres utredningsområdet som fareutredet og bestemmelsene i pkt. 3.1.1 og 6.1.2 x, faresone kommer til anvendelse.

3.1.3 Naturfare – dreneringslinjer

Tiltak skal i alle områder sjekkes mot dreneringslinjer. Dersom tiltak kommer i berøring med dreneringslinjer skal det lages en plan for overvannsbehandling. Det kan kreves reguleringsplan dersom tiltak mot overvann berører flere eiendommer.

3.1.4 Kulturminner

Tiltak som er i berøring med automatisk fredete, forskriftsfredete eller vedtaksfredete kulturminner eller kulturmiljøer krever vurdering etter kulturminneloven med godkjennelse fra kulturminnemyndigheten på fylkesnivå. *Ofte vil det være krav om reguleringsplan før denne type tiltak kan gjennomføres*.

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende automatisk fredete kulturminner gjelder for hele planområdet.

3.1.5 Støysoner

Innenfor støysoner i DOK skal retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller de retningslinjer som erstatter denne) legges til grunn ved behandling av tiltak med støyfølsom bruk, jf. byggteknisk forskrift. Støyfølsomme tiltak skal ikke lokaliseres innenfor rød støysone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyvurderinger som synliggjør støynivå inne og ute ved fasader og uteareal. Vurderinga skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene ikke blir overholdt uten tiltak.

3.2 Bestemmelser knyttet til tiltak i alle områder

3.2.1 Krav til utomhusplan

Dette kravet gjelder ikke ved tilbygg og ved oppføring av sekundærbygg.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan. Planen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst og snuplass, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.2.2 Tiltak nær flomsoner

Tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 kan ikke gå dypere i grunnen enn utredet flomvannstand i nærliggende vassdrag med mindre tiltaket er utredet av fagkyndig og viser tilstrekkelig sikkerhet.

3.2.3 Gjenoppbygging etter brann eller annen skade

Med mindre det er konflikt med fare eller går særlig frem av bestemmelsene, kan bygning gjenoppbygges etter brann eller annen skade uten krav om reguleringsplan. Dette selv om tiltaket ikke er i samsvar med bestemmelsene eksempelvis når det gjelder antall enheter og utnyttelsesgrad.

3.2.4 Begrensninger knyttet til sekundærbygg

Sekundærbygg som anneks, garasje og uthus på boligeiendommer skal ha maks. mønehøyde på 5,5 m og maks. gesimshøyde på 3,0 m.

3.2.5 Energiproduksjon

Solceller eller solfangere på tak og vegger er i utgangspunktet tillatt. Men innenfor områder hvor bestemmelsene sier at bygningsmiljøet har en bevaringsverdi skal det gjøres en vurdering i

forhold til bygningsmiljøet. Det kan gis forbud dersom vurderingen tilsier at bygningsmiljøet blir påvirket negativt.

3.2.6 Byggematerialer

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO2- fotavtrykk. Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter.

3.3 Krav til infrastruktur

3.3.1 Kjøreveg

Nye veger og veger som skal benyttes til nye boliger eller arbeidsplasser, skal ha stigningstall slakere enn 1:8 (12,5%). I kurver og kryss skal stigningstallet være slakere enn 1:10 (10%). Vegene skal være dimensjonert for lastebil (kjøretøy for renovasjon og utrykning) og ha svingradier større enn 12 m.

Det er mål med arealforvaltningen å minimere inngrep, herunder å minimere antall løpemeter veg. Derfor skal veger i størst mulig grad være felles for flere enheter. I planarbeid og ved fradelinger skal man også etterstrebe mulighet for at veger kan videreføres for eventuelle framtidige behov.

Eksempel på ønskelig utforming av plan hvor vegene går helt ut til plangrensa:



3.3.2 Tillatelse til ny eller utvida bruk av avkjørsel

Tiltak utenom regulerte områder som kan medføre økt trafikk på eksisterende avkjørsel fra offentlig veg eller krever ny avkjørsel, krever tillatelse fra vegmyndigheten.

3.3.3 Renovasjon

Renovasjon skal som utgangspunkt løses med felles renovasjonspunkter for flere enheter. *Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det medfører minst mulig ulemper i form av lukt og støy. Avfallsbeholdere skal utformes eller skjermes på en estetisk god måte.*

Ved større utbygginger og ombygginger skal Valdres Kommunale Renovasjonsselskap være høringspart.

3.3.4 Overvannshåndtering

Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig trygghet mot flom sikres. Overvann skal fortrinnsvis føres gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Overvann skal håndteres på egen tomt.

3.3.5 Parkering

3.3.5.1 Arealkrav ved utforming av parkeringsplasser for bil

Det avsettes min. 2,5 m * 5 m pr. p-plass og 4,5 m * 6 m pr. hc-plass. Det skal være minimum 7 meter manøvreringsareal mellom hver parkeringsrekke.

3.3.5.2 Krav til sykkelparkering

Ved oppstillingsplasser for sykkel skal det være mulighet til å låse sykkelen til en fast installasjon. Sykkelparkeringsplassene for besøkende skal være lokalisert nær inngangen til bygget.

3.3.5.3 Minimumskrav til antall plasser

Hver virksomhet skal til enhver tid ha tilgjengelig minimum følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel:

		Minimum antall pr. enhet	
Formål	**Pr. enhet**	**Bil**	**Sykkel**
Eneboliger	Boenhet	2	
Tomanns- eller flerbolig over 120 m^2 BRA	Boenhet	2	
Flerbolig under 120 m^2 BRA	Boenhet	1,25	2
Hybel under 50 m^2 BRA	Boenhet	0,75	1
Forretning	1000 m^2 BRA	20	4
Kjøpesenter (handelsvirksomhet med mange forretninger i en bygning)	1000 m^2 BRA	25	4
Kontor	1000 m^2 BRA	12	4
Restaurant/pub	1000 m^2 BRA	4	1
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	
Industri/verksted	1000 m^2 BRA	10	2
Lager / engros	1000 m^2 BRA	4	1
Mosjonslokaler (ikke medregnet gymsaler i skole)	1000 m^2 BRA	10	3
Småbåthavn	Båtplass	0,5	0,1
Gatekjøkken og bensinstasjon	Årsverk	4	0,2
Idrettsanlegg	Tilskuerplass	0,2	0,1
Kino/kirke/forsamlingslokale	Sitteplass	0,2	0,1
Skole og barnehage (ansattparkering)	Ansatt	0,5	0,1

Antallet plasser rundes opp til nærmeste hele tall.

Minimum 10 prosent av parkeringsplassene skal utformes som HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Virksomheter som ikke passer til punktene i tabellen skal dokumentere parkeringsbehovet før byggetillatelse kan gis.

Normtallene kan avvikes hvis dette drøftes gjennom en reguleringsplanprosess og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

3.3.5.4 Sambruk og frikjøp

Parkeringskravet kan reduseres ved samarbeidsavtaler mellom ulike virksomheter med sannsynliggjort ulik trafikkmengde på ulike tidspunkter.

Innenfor sentrumsområdene i Fagernes og Leira tilbyr Nord-Aurdal kommune frikjøpsavtale i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 5 og 28-7, som utbyggere kan søke om å ta del i.

Hele eller deler av parkeringskravet vist i tabellen kan frikjøpes. Frikjøpsbeløpet fastsettes av kommunestyret.

3.3.5.5 Infrastruktur for lading

Parkeringsplasser i nye boligbygg med tre eller flere boenheter skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading, med tilstrekkelig kapasitet, framført til hver parkeringsplass.

3.3.6 Varelevering

For ny bebyggelse og ved bruksendring skal det planlegges og sikres tilstrekkelig areal for varelevering. Vareleveringsløsninger skal utformes slik at de ivaretar trafikksikkerhet og slik at varelevering kan gjennomføres uten vesentlig konflikt med øvrig trafikk. Vareleveringsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før ny bebyggelse/ bebyggelse med endret bruksformål tas i bruk.

3.4 Estetikk

3.4.1 Terrenginngrep

Tiltak skal tilpasses terrenget. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. *Ved fysisk utforming av tomter, veger og plasser skal det tilstrebes å oppnå massebalanse.*

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for planer eller tiltak som gir vesentlig overskuddsmasser. Plassering og utforming av eventuelle midlertidige massedeponier og varigheten av disse skal fremgå av planene. Gjenbruk av masser skal være et mål i massehåndteringsplanene.

3.4.2 Byggeskikk

Bebyggelse skal tilpasses landskapet og bidra til helhet og struktur i de bebygde omgivelsene.

Spesielle arkitektoniske uttrykk kan være positivt men krever reguleringsplan ved strid mot planens bestemmelser.

Det skal velges byggtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form. I skrått terreng skal bygg ha underetasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at bygget dekker ei flate med større høgdeforskjell enn 2 m.

3.4.2.1 Fargebruk

I sentrumsområda og tettbebyggelsen er det et mål at flere bygg skal ha farger som gir varme, liv og variasjon. Omfanget av lysebrune, grå eller gråblå valører ønskes redusert og omfanget av rødt og gult ønskes økt.

3.4.2.2 Takform

I sentrumsområda og boligområda skal bygg ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Unntak kan gis etter konkret vurdering og reguleringsplan.

3.4.3 Skilt og reklame

1. Reklameskilt tillates ikke i boligområder, grønnstruktur og LNF - områder.
2. Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten.
3. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID-master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.
4. I områder avsatt til sentrumsformål skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/4-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal

ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal skilt være felles.
5. Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates ikke.
6. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

3.5 Miljøkvalitet

3.5.1 Universell utforming

Der det er mulig, ut fra blant annet terrengforhold, skal nye boliger planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

3.5.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det er krav om minste uteoppholdsareal (MUA) for all boligbebyggelse. Uteoppholdsareal kan omfatte kombinasjon av private områder og fellesarealer. *Formålet med fellesarealer er å sikre at utearealene har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek, typisk med tanke på barn i skolealders aktivitetsbehov. Private områder er mindre og mer fordelt og er typisk egnet for de yngste barnas aktivitetsbehov.*

Innenfor boligformål og sentrumsformål skal samlet MUA pr. boenhet være minimum 25 m^2. Av dette skal felles MUA være minimum 15 m^2 pr. boenhet.

Uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold og ha egna klima- og solforhold.

Terrasser, balkonger og altaner må ha minimum dybde på 2 m og lengde på 3 m for å regnes som uteoppholdsareal.

Terreng brattere enn 1:3 og typiske kant-, og restarealer skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

4 BESTEMMELSER TIL LINJER I PLANEN

4.1 Samferdselslinjer

4.1.1 Hovedveg -framtidig

4.1.1.1 <u>På bakken</u>

Dette er framtidig fv.51/E16 fra Breiset og nord til plangrensa, videreført fra kommunedelplan for E16 Fagernes-Hande.

4.1.1.2 <u>Under bakken</u>

Dette er framtidig fv.51/E16 i tunnel fra Shell til Breiset. Linja er veiledende og ikke juridisk bindende for tiltak.

4.1.2 Adkomstveg -framtidig

Dette er tilkomstveger til nye utbyggingsområder. Linjeføringa er ikke eksakt og kan justeres.

4.1.3 Gangveg og turveg -framtidig

Dette er framtidige gangforbindelser som skal utvikles ved utbyggingsprosjekter i de aktuelle områda. Linjeføringa er ikke eksakt og kan justeres.

Der Jernbanevegen er vist som gangveg er intensjonen gågate.

Gangveger kan brøytes om vinteren.

4.1.4 Gangveg og turveg -nåværende

Dette er gangforbindelser som skal ivaretas og utvikles. Linjeføringa er ikke eksakt og kan justeres. Gangveger kan brøytes om vinteren.

4.2 Byggegrenser

4.2.1 Byggegrense mot veg

Der byggegrenser ikke er vist i planen gjelder veglovens bestemmelser eller gjeldende reguleringsplan.

Byggegrensa ved fv. 51 fra Breiset og nordover til plangrensa refererer seg til ny trase av fv.51/E16 som er videreført fra kommunedelplan for E16 Fagernes-Hande.

5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

5.1 Boligbebyggelse – nåværende (B_N....)

5.1.1 Tradisjonelle eneboliger (B_NE..)

5.1.1.1 Områder uten reguleringsplan (B_NEU)

Dette er boligområder som ikke inngår i reguleringsplan eller der reguleringsplan overstyres helt. Innenfor området skal tomter ikke deles og det skal ikke legges til rette for mer enn to bruksenheter pr. eiendom. Maksimal utnyttelsesgrad er 30 %-BYA, maksimal mønehøyde er 8 m og maksimal gesimshøyde er 6,5 m.

Tiltak i samsvar med denne bestemmelsen kan unntas krav om reguleringsplan. Grensejusteringer innenfor byggeområdene som ikke berører areal for veg, annen ferdsel eller lekeområder kan godkjennes uten reguleringsplan.

Tiltak med høyder eller utnyttelsesgrad over det som her er angitt kan tillates gjennom reguleringsplan der det ut fra naboforhold, terreng og eksponering ligger til rette for det.

5.1.1.2 Områder der reguleringsplan er veiledende (B_NEV)

Dette er boligområder der kommunedelplanen overstyrer reguleringsplanen, men der overstyrt reguleringsplan er veiledende ved fradeling og ved etablering av grå og grønn infrastruktur.

Innenfor området kan det deles fra det omfang av tomter og etableres den infrastruktur som går frem av overstyrt reguleringsplan. Ut over det skal tomter ikke deles og det skal ikke legges til rette for mer enn to bruksenheter pr. eiendom. Maksimal utnyttelsesgrad er 30 %-BYA, maksimal mønehøyde er 8 m og maksimal gesimshøyde er 6,5 m.

Tiltak i samsvar med denne bestemmelsen kan unntas krav om reguleringsplan. Grensejusteringer innenfor byggeområda som ikke berører areal for veg, annen ferdsel eller lekeområder kan godkjennes uten reguleringsplan.

Tiltak med høyder eller utnyttelsesgrad over det som her er angitt kan tillates gjennom reguleringsplan der det ut fra naboforhold, terreng, eksponering og infrastruktur ligger til rette for det.

5.1.1.3 Områder der reguleringsplan gjelder (B_NER)

Området dekker boligområdene på Førsøddin. Reguleringsplan 0542DR216 gjelder fortsatt for B_NER1 og reguleringsplan 0542R117 gjelder fortsatt for B_NER2.

5.1.2 Fortettingsområder (B_NF..)

5.1.2.1 B_NF_A

Dette er boligområder som ikke inngår i reguleringsplan eller der reguleringsplan overstyres helt. Tiltak innenfor rammene maksimal utnyttelsesgrad på 30 %-BYA, maksimal mønehøyde på 8 m og maksimal gesimshøyde på 6,5 m kan unntas krav om reguleringsplan.

Innenfor områdene kan tomter deles og det kan legges til rette for flerboliger gjennom reguleringsplan. *Følgende tabell er retningsgivende for begrensinger som skal settes i reguleringsplaner innenfor de ulike områdene:*

Omrnavn	Maks %-BYA	Maksimalt tall bruksenheter pr. daa byggeområde	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde
B_NF_A1	50	8	11	9
B_NF_A2	30	4	11	9
B_NF_A3	50	4	8	6,5

5.1.2.2 B_NF_B

Dette er regulerte boligområder som ikke er utbygd og hvor det er krav til ny reguleringsplan før tiltak. Dette er sentrumsnære områder der det gjennom reguleringsplan vil bli stilt krav om tett utbygging med minimumstall knyttet til høyde, utnyttelsesgrad og antall enheter.

B_NF_B1 er bratt område hvor det skal planlegges spesielt i forhold til utbygging i bratt terreng. Det skal foreligge illustrasjoner over type bygg og plassering av bygg, tilkomst til hver enhet og terrenginngrep som grunnlag for reguleringsplan.

B_NF_B2 har samme krav som B_NF_B1. I tillegg må tiltak mot sikring av skred dokumenteres og innarbeides i reguleringsplan.

B_NF_B3 ligger i flomutsatte områder. Sikring mot flom må dokumenteres og innarbeides i reguleringsplan.

5.1.2.3 B_NFR

Området dekker et boligområde sør og øst for skole- og barnehageområdet på Fagernes. Reguleringsplan 0542OR197 gjelder fortsatt for området.

5.2 Boligbebyggelse – fremtidig (B_F...)

Innenfor fremtidige arealformål er det krav om reguleringsplan før tiltak

5.2.1 Tradisjonelle eneboligområder (B_FE)

Innenfor disse områdene er intensjonen eneboligområder. Tomannsboliger er også tillatt. Flerboliger innenfor deler av formålsområdet, eksempelvis områder som blir vanskelig arrondert som eneboligtomter, er i samsvar med intensjonen.

Følgende er retningsgivende for begrensinger som skal settes i reguleringsplaner: Maksimal utnyttelsesgrad er 30 %-BYA, maksimal mønehøyde er 8 m og maksimal gesimshøyde er 6,5 m.

5.2.2 Nye områder for tett utbygging (B_FT..)

Dette er sentrumsnære områder der det er krav om tett utbygging med minimumstall knyttet til høyde, utnyttelsesgrad og antall enheter. *Følgende tabell er retningsgivende for begrensinger som skal settes i reguleringsplaner innenfor de ulike områdebenevnelsene:*

Omrnavn	Maks BYA	Min BYA	Min antall bruksenheter pr. daa byggeområde	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Minimum gesimshøyde
B_FT2	50	20	3	12	10	5,4
B_FT5	70	40	6	12	10	5,4
B_FT6	70	40	4	12	10	5,4

5.2.2.1 B_FT2_2

Dette er nedlagt barnehage med lekeplass. Reguleringsplanen for området skal sikre lekeplass for nærområdet.

5.2.2.2 B_FT3

Dette er bratte områder hvor det skal planlegges spesielt i forhold til utbygging i bratt terreng. Det skal foreligge illustrasjoner over type bygg og plassering av bygg, tilkomst til hver enhet og terrenginngrep som grunnlag for reguleringsplan.

5.2.2.3 B_FT4

Her gjelder det samme som for B_FT3. I tillegg må tiltak mot sikring av skred dokumenteres og innarbeides i reguleringsplan.

5.2.2.4 B_FT6

Innen B_FT6 er det nåværende næringsbebyggelse; høvleri og byggevareforretning. Det kan gis tillatelser til mindre tiltak for å opprettholde denne virksomheten uten krav om reguleringsplan. Større tiltak som legger til rette for utvidelse av virksomheten er ikke tillatt.

Reguleringsplanen skal ha formål bolig. Reguleringsplanen skal omfatte LNFR-området vest for B_FT6 og sikre et område med offentlig tilgjengelighet til vannet.

5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

5.3.1 Nåværende (T_N)

5.3.1.1 T_N1

Området er gamle Fagernes skole som er i bruk som et forsamlingslokale. Byggene har en bevaringsverdi og området er omfattet av byggegrense mot veg og faresone. Tiltak innenfor området utløser krav om reguleringsplan. Det kan tillates andre formål enn tjenesteyting gjennom reguleringsplan.

5.3.1.2 T_N2

Området dekker Valdres Folkemuseum med tilhørende parkeringsplasser. Tiltak i samsvar med museets formål og logistikkbehov og overstyrt reguleringsplan 0542R045 kan unntas krav om reguleringsplan.

5.3.1.3 T_N3
Området omfatter i dag etablerte tilrettelagte boliger og dagsenter. Utenfor faresone for skred kan tiltak i samsvar med dette formålet innenfor rammene 50%-BYA og 9 m mønehøyde tillates og unntas krav om reguleringsplan.

5.3.1.4 T_N4
Området dekker skole- og barnehageområdene på Fagernes med tilhørende buss- og biloppstillingsplasser. Reguleringsplan 0542OR197 gjelder fortsatt for området.

5.3.1.5 T_N5
Området dekker forsamlingslokaler, tilrettelagte tjenester og Leira barnehage. Tiltak i samsvar med disse formålene og logistikkbehovene kan tillates og unntas krav om reguleringsplan.

5.3.1.6 T_N6
Området er et forsamlingslokale. Tilbygg og nybygg innenfor formålet og rammene 50 %-BYA, maksimal mønehøyde på 8 m og maksimal gesimshøyde på 6,5 m kan tillates og unntas krav om reguleringsplan. Formålet kan endres til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan.

5.3.1.7 T_N7
Området dekker Valdres folkehøgskole. Bygningsmiljøet har en bevaringsverdi. Nye bygninger, tilbygg og fasadeendringer som kan endre miljøets karakter kan ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Det kan gis tillatelser til mindre tiltak som ikke endrer bygningsmiljøets karakter uten krav om reguleringsplan.

5.3.1.8 T_N8
Området dekker Valdres videregående skole. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R078 kan tillates uten krav om reguleringsplan.

5.3.1.9 T_N9
Området dekker Nord-Aurdal rådhus. Med unntak av tiltak etter PBL § 20 - 4 bokstav a og e og PBL § 20 – 5 bokstav d, e, f og g, er det krav om reguleringsplan for tiltak innenfor området.

5.3.1.10 T_N10
Området dekker Tingnes kirke med tilhørende parkeringsplasser. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R102 kan tillates uten krav om reguleringsplan.

5.3.2 Fremtidig (T_F)
Tiltak innenfor områdene utløser krav om reguleringsplan.

5.3.2.1 T_F1
Formålene innenfor områdene er helserelatert tjenesteyting og tilrettelagte boliger.

T_F1_1
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for T_F1_1 skal planfri kryssing av E16 i området ved avsatt fremtidig gangveg avklares.

5.3.2.2 T_F2
Formålet innenfor området er barnehage med tilhørende logistikk- og utearealer.

5.3.2.3 T_F3
Formålet innenfor området er lagerbygg, fortrinnsvis i sikkerhetsklasse F1, tilknyttet aktiviteter og anlegg i Parken.

5.4 Gravplasser (GR)

Området dekker gravplassen ved Tingnes kirke. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R102 kan tillates uten krav om reguleringsplan.

5.5 Idrettsanlegg (IDR)

5.5.1 IDR_N1

Området dekker Blåbærmyra idrettsanlegg med tilhørende parkeringsplasser. Tiltak i samsvar med idrettsanleggets formål og logistikkbehov kan unntas krav om reguleringsplan.

Området ligger i forbindelse med innsnevring i dalføret og eksponert i forhold til vind. Særlige tiltak i forhold til dette skal vurderes i forbindelse med bygningsmessige tiltak i området.

5.5.2 IDR_F

Innenfor IDR_F er det krav om reguleringsplan for alle tiltak.

5.6 Sentrumsformål (S)

5.6.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor sentrumsformålene er det krav om reguleringsplan for alle tiltak, med følgende unntak innenfor nåværende sentrumsformål:

- Tiltak etter PBL § 20 - 4 bokstav a og e og PBL § 20 – 5 bokstav d, e, f og g.
- Gjenoppbygging av bolighus, inklusive uthus, etter skade eller brann, så lenge annet regelverk ikke er til hinder for dette.
- Etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygninger.
- Etablering av uthus uten rom for varig opphold mindre enn 25 kvadratmeter BYA.
- Etablering av garasje med maksimal BYA 50 kvadratmeter på eiendommer der det ikke er krav om 100% næringsformål på gateplan.

Resterende bestemmelser i dette kapittel er førende ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

5.6.2 Skape byrom og aktivere byrom og gateløp

Å skape definerte byrom og å aktivere byrommene og gateløpene er en målsetting i sentrumsområdene.

Bygninger skal plasseres opp mot grensa til offentlige rom og gateløp, slik at de definerer rommet. Ved nybygg skal en prioritere å sette opp bygninger inntil offentlige rom og gateløp før bygninger andre steder.

Publikumsinnganger skal plasseres på de delene av bygg som vender ut mot gate og offentlige rom. Disse bygningsdelene skal også ha vinduer som gir innsyn slik at gateløpene og byrommene aktiveres.

5.6.3 Arealbruk

Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål er følgende typer arealbruk tillatt:

- Boligbebyggelse: Leiligheter og boliger.

- Forretninger: Butikker og andre handelsvirksomheter.
- Offentlig eller privat tjenesteyting: Helseinstitusjoner, kontorer og andre tjenester.
- Fritids- og turistformål: Hoteller, restauranter og andre turistrelaterte virksomheter.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veier, parkeringsplasser, kollektivknutepunkter og annen infrastruktur.

Hovedregelen i sentrumsområda er at areal på gateplan skal benyttes til publikumsrettede formål mens etasjene over i sin helhet kan benyttes til bolig og andre formål. Områdene som er vendt mot gater og offentlige rom skal være forbeholdt forretninger og annen publikumsrettet virksomhet.

Innendørs areal på gateplan skal som hovedregel ikke benyttes til parkering.

God arealutnyttelse fordrer spesielt fokus på sikkerhet når utbyggingen blir tett. Innenfor sentrumsformålene skal det som hovedregel etableres brannhydranter som koblingspunkt for slokkevann.

Avsatte vegformål inntil sentrumsområdene utgjør bare kjørevegen. Innenfor områdene avsatt til sentrumsformål skal det tilrettelegges for fortau mellom bygg og hovedveg eller samleveg.

5.6.4 Byggegrenser i sentrumsområdene

Formålet med byggegrensene innenfor sentrumsområdene er å legge til rette for utvikling i samsvar med «Gatebruksplan Fagernes Sentrum» vedtatt i kommunestyret 22.11.2018.

Byggegrensene er også en støtte når man skal ta stilling til grense mot offentlig rom.

Byggegrensene viser brutte hjørner i gateplan mot vegkryss hvor dette er ønskelig og ikke er i konflikt med eksisterende bygg med bevaringsverdi.

5.6.5 Minimumskrav til høyde

Innenfor sentrumsområdene skal alle bygg ha gesimshøyde over 6 m*, intensjonen er minimum to etasjer. Dette er minimumskrav som gjelder alle bygg, høyere bygg er ønskelig i det meste av sentrumsområdene. Reguleringsplaner skal ha minimumskrav knyttet til høyde.*

5.6.6 Bestemmelser til ulike delområder av nåværende sentrumsfomål (S_N)

Følgende tabell er førende for bestemmelser i reguleringsplaner for de ulike områdene:

Omrnavn	Maks %-BYA	Min %-BYA	Maks %-BYA utendørs parkering	Maksimal andel BRA bolig på gateplan
S_N1	80	60	20	0
S_N2	80	60	20	50
S_N3	80	50	20	100
S_N4	80	60	20	100
S_N5	60	30	30	100
S_N6	60	30	30	100
S_N7	Ingen føring	80	Ingen føring	0

Reguleringsplanene skal ha bestemmelser om minimum og maksimum gesims- og mønehøyde og ta stilling til takform. For høyder og takform skal det utarbeides beslutningsgrunnlag med visualisering, fortrinnsvis gjennom 3D- modell med beregninger av sol-, skygge og siktforhold.

Konvertering av tidligere forretningsareal til bolig på gateplan, kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan, jf. pkt. 5.6.1. Der bare en andel av arealet på gateplan kan konverteres til bolig, skal boligarealet legges mot bakgård, slik at forretningsarealet opprettholder sin fasade mot gate. Forutsetning for slik konvertering etter kommunedelplanen, er at parkering kan løses på egen tomt, og at det kan etableres tilstrekkelig med MUA.

5.6.6.1 S_N3
Innenfor området er det et mål å begrense omfanget av bilkjøring og parkering. Reguleringsplan for området skal redegjøre for hvordan dette målet skal oppfylles og ha nødvendige bestemmelser knyttet til det.

5.6.6.2 S_N6
Innenfor området er det ei produksjonsbedrift. Det kan gis tillatelser til mindre tiltak for å utvikle denne virksomheten uten krav om reguleringsplan. Ellers gjelder samme bestemmelser som for S_N5.

5.6.7 Sentrumsformål – fremtidig (S_F)
Formålet med områda er å gi Skiferplassen og korridoren mot Parken ei mer intim og brukervennlig utforming, avgrensa av aktive fasader.

5.7 Fritids- og turistformål– nåværende (FTU)

5.7.1.1 FTU_N1
Området dekker Fagernes camping med tilhørende anlegg. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R045 kan unntas krav om reguleringsplan.

5.7.1.2 FTU_N2
Området inneholder en virksomhet med utleiehytter. Tilbygg og nybygg innenfor rammene 10 %-BYA, maksimal mønehøyde på 5,5 m og maksimal gesimshøyde på 3,0 m kan unntas krav om reguleringsplan.

5.7.1.3 FTU_N3
Området dekker Valdres camping med tilhørende anlegg. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R170 kan unntas krav om reguleringsplan.

5.8 Næringsbebyggelse (N)

5.8.1 Nåværende (N_N)
Dette er områder for næringsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller der reguleringsplan overstyres helt.

Det kan etableres virksomhet som hører til formålet med unntak spesifisert i tabellen nedenfor.

Maksimal utnyttelsesgrad, maksimale høyder og formål som ikke er tillatt innenfor de ulike områdene er angitt i tabellen nedenfor:

Omrnavn	Formål som ikke er tillatt*)	Maks %-BYA	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Krav om reguleringsplan**)
N_N1	1, 2, 3	50	13	10	Kan unntas

N_N2	1, 2, 3	50	9	7	Kan unntas
N_N3	1, 2, 3	50	13	10	Ja
N_N4		80	9	7	Kan unntas
N_N5	1,2	80	9	7	Kan unntas
N_N6	1,2	80	13	10	Kan unntas

*) 1: Overnattingsvirksomhet, 2: Bevertning, 3: Varehandel med unntak av plass- og/eller transportkrevende varehandel og storvarehandel.

**) I områder som «Kan unntas» krav om reguleringsplan kan tiltak i samsvar med denne bestemmelsen unntas krav om reguleringsplan. Fradelinger og grensejusteringer innenfor byggeområdene kan godkjennes uten reguleringsplan så fremt vegtilkomst i samsvar med bestemmelsene pkt. 3.3.1 x er sikret.

I områder hvor det er krav om reguleringsplan er denne bestemmelsen veiledende ved utarbeiding av plan.

Tiltak med høyder eller utnyttelsesgrad over det som her er angitt kan tillates gjennom reguleringsplan der det ut fra naboforhold, terreng og eksponering ligger til rette for det.

5.8.1.1 N_N7

Området dekker Fagernes hotell. Med unntak av tiltak etter PBL § 20 - 4 bokstav a og e og PBL § 20 – 5 bokstav d, e, f og g, er det krav om reguleringsplan for tiltak innen området.

5.8.1.2 N_N8

Området inneholder en virksomhet med bevertning og overnatting. Bygningsmiljøet har en bevaringsverdi. Nye bygninger, tilbygg og fasadeendringer som kan endre miljøets karakter kan ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Det kan gis tillatelser til mindre tiltak som ikke endrer bygningsmiljøets karakter uten krav om reguleringsplan.

5.8.1.3 N_N1_1

Området inneholder en lokalitet med påvist forurenset grunn som går fram av DOK. Ved tiltak eller terrengendringer innenfor lokaliteten skal det utarbeides tiltaksplan som skal behandles av kommunen, jf. forurensningsforskriften kap. 2. For øvrig gjelder bestemmelsene for N_N1-områdene.

5.8.2 Fremtidig (N_F)

Tiltak innenfor områdene utløser krav om reguleringsplan.

5.8.2.1 N_F1 og N_F7

Innenfor områdene kan det etableres virksomheter med produksjon. Virksomhetene kan ha utsalg og omvisning knyttet til produksjonen. Overnattingsvirksomhet er ikke tillatt. Etablering av virksomhet kan også gjøres i tråd med bestemmelsene for område N_F2, ref. kapittel 5.8.2.2. *Etablering innenfor området N_F1 forutsetter store terrengendringer.* Gjennom reguleringsplanen for området skal det gjøres ei analyse av overflatevann og vannets veger i etterkant av terrengendring.

5.8.2.2 N_F2

Dette er et stort område som er brukt til friluftsliv og som inneholder rødlistede arter og karbonrike arealer. Utbygging av området skal bare skje til arealkrevende industri og virksomheter med produksjon og potensiell høy samfunnsnytte. Intensjonen er grønn industri

med et potensielt stort antall arbeidsplasser. Som del av en komplett industrihub med sirkulær verdikjede knyttet til eksempelvis energiutnytting, kan det tillates næring som støtter opp om den grønne industrien, eksempelvis med varmeproduksjon som kan nyttiggjøres av den grønne industrien, selv om næringen i seg selv ikke er grønn. Konsept som sannsynliggjør dette skal fremlegges og er et vilkår for behandling av reguleringsplan. Reguleringsplanen skal omfatte hele området. *Gjennom reguleringsplanen skal man tilstrebe å minimere konfliktene med friluftsliv (herunder sikre alternativer til viktige stier som går tapt), verdifulle naturtyper, rødlistede arter og karbonrike arealer. De rødlistede artene og verdifulle naturtypene ligger i fuktige drag inntil området, disse områdene er vist som hensynssone H560. Gjennom reguleringsplanen skal man tilstrebe å ikke endre vannhusholdningen i disse arealene*. Gjennom reguleringsplanen for området skal det gjøres en analyse av overflatevann og vannets veger i etterkant av terrengendring.

5.8.2.3 N_F3

Inntil området ligger en lokalitet med seminaturlig mark og en lokalitet med rik gransumpskog. Den seminaturlige marka har lav kvalitet grunnet gjengroing og gransumpskogen har lav kvalitet grunnet grøfting. I reguleringsplanprosessen skal det på grunn av naturtypelokalitetene gjøres ei vurdering av effekter av terrengendringer og oppføring av bygninger. Restaurering av lokalitetene kan settes som vilkår for gjennomføring av reguleringsplan.

5.8.2.4 N_F4 og N_F5

Dette er områder for mulig utvidelse av fiskeoppdrettsanlegg og omgjøring til landbaserte anlegg. *Områdene inneholder verdifulle naturtyper og rødlistede arter.* Det er krav om nærmere kartlegging av naturmangfold og tilpasninger til dette i forbindelse med reguleringsplan for området.

5.8.2.5 N_F6

Dette er et næringsområde som ligger nær eksisterende næringsområde Spikarmoen. Området skal planlegges for smånæring med aktivitet som ikke medfører stor grad av støv eller støy med hensyn til nærliggende arealer avsatt til bolig B_FE5 og B_FE6. Det må i reguleringsplanarbeidet gjennomføres fareutredning for området mht. aktsomhet for jord/flomskred og dreneringslinjer.

5.8.2.6 N_F8

Innenfor områdene kan det etableres produksjonsvirksomheter.

5.8.2.7 N_F9

Innenfor området kan det etableres parkeringsplass for ansatte og gjester til bedriftene i området.

5.9 Forretninger – nåværende (FOR_N)

Dette er områder for forretninger der reguleringsplan overstyres helt.

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

Maksimal utnyttelsesgrad og maksimale høyder innenfor de ulike områdene er angitt i tabellen nedenfor:

Omrnavn	Maks %-BYA	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde

FOR_N1	80	13	10
FOR_N2	80	10	10

Tiltak i samsvar med denne bestemmelsen kan unntas krav om reguleringsplan. Fradelinger og grensejusteringer innenfor byggeområdene kan godkjennes uten reguleringsplan så fremt vegtilkomst i samsvar med bestemmelsene pkt. 3.3.1 x er sikret.

5.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

5.10.1 Nåværende

Dette er eksisterende områder med vannbehandlingsanlegg eller renseanlegg. Tiltak i samsvar med formålene, som går fram av metadata til arealformålet, kan unntas krav om reguleringsplan.

5.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

5.11.1 Nåværende (KBA_N)

5.11.1.1 KBA_N1

Området omfatter «Vikatunet» med tilrettelagte boliger og fellesfunksjoner. Tiltak i samsvar med overstyrt reguleringsplan 0542R093 kan unntas krav om reguleringsplan.

5.11.1.2 KBA_N2

Området inneholder tilrettelagte boliger og fellesfunksjoner. Tiltak innenfor området utløser krav om reguleringsplan.

5.11.1.3 KBA_N3

Området inneholder det gamle våningshuset på øvre Nes, som er ombygd til forsamlingslokale. Preget på bygget skal ivaretas. Området kan benyttes enten til tjenesteyting eller til bolig, eller en kombinasjon av disse to formålene.

5.11.1.4 KBA_N4

Området er pt. verksted og kan videreutvikles som næringsbebyggelse innenfor rammene 50 %-BYA og 8 m mønehøyde. Dette kan unntas krav om reguleringsplan. Området kan omreguleres til bolig med tett utbygging.

5.11.1.5 KBA_N5

Dette er et boligområde. Tilbygg og nybygg til boligformål innenfor rammene 30 %-BYA, maksimal mønehøyde på 8 m og maksimal gesimshøyde på 6,5 m kan unntas krav om reguleringsplan. Formålet kan endres til næringsbebyggelse eller idrettsanlegg gjennom reguleringsplan.

5.11.1.6 KBA_N6

Innenfor områdene er det en blanding av boliger og næringsbebyggelse. Begge formål kan utvikles. Tilbygg og nybygg innenfor rammene 30 %-BYA, maksimal mønehøyde på 9 m og maksimal gesimshøyde på 7 m kan unntas krav om reguleringsplan.

Områdene kan omreguleres til næringsarealer med høyere utnyttelse gjennom reguleringsplan.

5.11.1.7 KBA_N7
Dette er boligområder. Tilbygg og nybygg til boligformål innenfor rammene 30 %-BYA, maksimal mønehøyde på 8 m og maksimal gesimshøyde på 6,5 m unntas krav om reguleringsplan. Formålet kan endres til næringsbebyggelse eller del av energistasjon gjennom reguleringsplan.

5.11.2 Fremtidig (KBA_F)

5.11.2.1 KBA_F1
Området er avsatt til sentrumsformål og parkering.

Området skal planlegges i samsvar med pkt. 5.6.2, 5.6.5 og det som gjelder S_N2 i pkt. 5.6.6. Mot sør skal det være aktive fasader i gateplan.

Innenfor området skal det etableres minimum 100 offentlige parkeringsplasser, fortrinnsvis i parkeringshus. Reguleringsplanen skal inneholde rekkefølgebestemmelser knytta til etablering av offentlige parkeringsplasser.

5.11.2.2 KBA_F2
Området er avsatt til sentrumsformål og parkering.

Området skal planlegges i samsvar med pkt. 5.6.2, 5.6.5 og det som gjelder S_N5 i pkt. 5.6.6. Mot sør skal det være aktive fasader i gateplan.

Innenfor området skal det etableres minimum 100 offentlige parkeringsplasser. Reguleringsplanen skal inneholde rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av offentlige parkeringsplasser.

5.11.2.3 KBA_F3
Området kan etableres for næringsbebyggelse eller del av energistasjon gjennom reguleringsplan.

5.12 Uteoppholdsarealer (UTE)

5.12.1 Nåværende (UTE_N)

5.12.1.1 UTE_N1
Området ligger i Fagernes sentrum, fra torget og ned til parken. Skrautvålsvegen og Jernbanevegen krysser området. Det er lagt inn framtidig samferdselslinje for gågate på eksisterende vegareal.

Området kan ikke bebygges med varige konstruksjoner. Uteservering, festivaltelt, og lignende er tillatt.

5.12.1.2 UTE_N2
Dette er et etablert uteoppholdsareal ved vannkanten.

Etablert bruk kan fortsette.

5.13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

5.13.1 Nåværende (ST_N)

ST_N1 er område for teknisk kontroll av kjøretøy. Tiltak i samsvar med dette formålet kan unntas krav om reguleringsplan.

5.13.2 Fremtidig (ST_F)

Innenfor område ST_F1 kan det etableres energistasjon og døgnhvileplass for tungbiltransport. Område ST_F2 har samme formål som ST_F1 og kan etableres under den forutsetning at vegen E16 flyttes.

5.14 Parkering (P)

De avsatte områdene er nåværende parkeringsplasser.

5.14.1.1 P1

Avsatt område innebærer en liten utvidelse i forhold til eksisterende parkeringsplass. Plassen kan etableres med 17 m bredde og tosidig parkering gjennom søknad og kan unntas krav om reguleringsplan.

5.15 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK)

Områdene er aktuelle lokaliteter for vegkryss og tunnellinnslag i framtidig E16 / Fv51. Innenfor områdene er alle tiltak forbudt med mindre det er sannsynliggjort at det ikke vil bli konflikt med mulig fremtidig veg. Det skal innhentes uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med tiltak innenfor disse områdene.

Når trasevalg for E16 / Fv51 blir fastlagt gjennom egen kommunedelplan eller reguleringsplan er det en intensjon å avsette områdene som ikke blir aktuelle til vegformål, til andre formål gjennom kommunedelplan-endring eller reguleringsplan.

5.16 Park (PA)

Området dekker Fagernesparken, som ligger langs Strandefjorden. Tiltak i samsvar med parkformålet, herunder logistikkbehov knyttet til formålet, kan unntas krav om reguleringsplan.

5.17 Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR)

Innenfor områdene tillates kun oppføring av bygg og tiltak, som er nødvendige for landbruk og næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag.

5.17.1 Byggeforbudssone mot vassdrag

Innenfor LNFR-områdene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak nærmere større vassdrag enn 50 meter og nærmere små vassdrag enn 30 meter. Det kan gis unntak der det blir dokumentert at nye tiltak ikke gir større ulempe for ferdsel, forurensning og vegetasjonssone enn eksisterende situasjon. Påbud om forbedring bør i slike tilfeller være vilkår for nye tiltak.

Byggeforbudssonen kan, etter konkret vurdering i reguleringsplan, være smalere der det viser seg formålstjenlig å legge samfunnsviktige infrastrukturtiltak i sonen.

«Større vassdrag» i planområdet er hovedvassdraget fra Sebufjorden til Fløafjorden. Resterende vassdrag er «små vassdrag».

5.17.2 Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger i planområdet er avsatt til LNFR, som innebærer at tiltak ikke er tillatt. Etter konkret vurdering gjennom reguleringsplan, evt. dispensasjon, kan fritidseiendommer omgjøres til bolig og gis et handlingsrom for utvidelser. Der omgjøring til bolig ikke er formålstjenlig og tiltak ikke innebærer andre konflikter, kan det etter konkret vurdering gjennom reguleringsplan, evt. dispensasjon, gis tillatelse til maksimal utnyttelse innenfor rammene 65 m^2 BYA, 5,5 m mønehøyde og 3 m gesimshøyde. Opparbeidelse av to utendørs biloppstillingsplasser kan komme i tillegg..

Det finnes eksisterende fritidsboliger i planområdet som er avsatt til andre formål. Bestemmelsene til aktuelt formål er da gjeldende. Ved utvidelser skal fritidsboligen omdisponeres til aktuelt formål.

5.18 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Dette området omfatter Veslefjorden på Fagernes. Det er innført egen fartsgrense for fritidsbåter her. Det er et mål at motorisert ferdsel på vannet skal begrenses.

Området skal fortrinnsvis nyttes til bading og andre friluftsaktiviteter i vann. Tiltak som er i tråd med og støtter opp om slik aktivitet, kan gjennomføres uten at det stilles krav om reguleringsplan.

5.19 Småbåthavn (SH)

5.19.1 SH_R

Her gjelder reguleringsplan 0542DR216 fortsatt.

5.19.2 SH_F

Området skal erstatte eksisterende private småbåt- og småflyhavn i Veslefjorden. Reguleringsplan for området skal ha rekkefølgebestemmelse knyttet til avvikling av eksisterende private havn.

5.19.3 SH_N

Dette er nåværende småbåthavner. Nåværende bruk kan opprettholdes.

5.20 Tomt for naust (NA1)

Dette er nausttomt, videreført fra reguleringsplan for Fagernes vannbehandlingsanlegg, planID 0542R072. I byggeområde NA1 tillates oppført ett naust for gbnr. 66/91. Grunnflaten på naustet begrenses til 3m x 6m, takvinkel skal være 26-30 grader med taktekking enten av tre eller torv. Ytterkledning skal være i stående ukantet panel, og farge skal være tjærebrun. Naustet skal ikke kunne innredes for overnatting.

6 HENSYNSSONER

6.1 Faresoner

6.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Det som i plankartet er vist som faresone skred, med følgende benevnelse i metadata, er:

H310_1: Faresone for jord- og flomskred basert på aktsomhetskart
H310_2: Faresone for snøskred basert på aktsomhetskart
H310_3: Faresone for steinsprang basert på aktsomhetskart
H310_4: Farekartlagt sone, utredet (av NVE) på S2-nivå, dvs. 1000-årsskred.
H310_5: Farekartlagt sone, utredet privat på S2-nivå, dvs. 1000-årsskred.

Det er byggeforbud for tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 innenfor sonen, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) kap. 7, med mindre det blir gjennomført skredfarereduserende tiltak dokumentert av fagkyndig.

Tiltak i sikkerhetsklasse S1 skal vurderes mot tilhørende faresone i DOK.

6.1.2 Flomfare (H320)

Det som i plankartet er vist som faresone flom, med følgende benevnelse i metadata, er:

H320_1: Faresone for flom basert på aktsomhetskart
H320_2: Faresone for flom, utredet (av NVE) på F2-nivå, dvs. 200-års flom
H320_3: Faresone for flom, utredet privat på F2-nivå, dvs. 200-års flom (Leiraelvi).

Ved Strøndafjorden er kote 358,9 benyttet som avgrensning og ved Sebufjorden kote 380,16. Faresone basert på aktsomhetskartet, har metadata H320_1

Det er byggeforbud for tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) kap. 7, med mindre det blir gjennomført flomfarereduserende tiltak dokumentert av fagkyndig.

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal vurderes mot tilhørende faresone i DOK.

6.2 Båndleggingssoner

6.2.1 Båndlegging etter annet lovverk (H740)

Sonene omfatter ei 15 m bred sone under høgspentledninger i luft. Tiltak innenfor sonene er forbudt med mindre eier av ledningsnettet har gitt tillatelse.

Bygg for varig opphold, uteoppholdsarealer og lekeplasser kan ikke etableres eller endres med mindre det er dokumentert at den elektromagnetiske strålingen ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

6.3 Sikringssoner

6.3.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Sonen gjelder arealer over mulig framtidig vegtunnel. Innenfor områdene er anlegg av brønner for energi- eller vannforsyning forbudt. Andre større anleggstiltak i grunnen kan ikke godkjennes uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

6.4 Angitte hensynssoner

6.4.1 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor sonen er det eksisterende stier for fottur og sykkel som bør bevares og skjermes.

6.4.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor sonene er det rødlistede arter som er avhengige av skog og at vannhusholdningen ikke endres. Sonene styrer ikke skogbruksvirksomhet.

6.4.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

6.4.3.1 H570_1 Gamle Fagernes

Innenfor området er det et bymiljø og enkeltbygninger som har en bevaringsverdi.

Tiltak som kan gjennomføres i tråd med kommunedelplanen, men som kan endre enkeltbygninger eller områdets uttrykk, skal forelegges fylkeskulturminnemyndighetene før de gjennomføres.

I reguleringsplan for området skal tiltak vurderes opp mot den til enhver tid gjeldende kulturminneplan. For bygninger og miljøer som har en bevaringsverdi skal planen ta stilling til:

- Bevaring av kulturhistoriske og arkitektoniske verdier
- Takform, form og volum, proporsjonene i fasadene
- Material- og fargebruk
- Utforming av dører og vinduer og andre bygningsdetaljer.
- Bevaring av originale eller eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer.
- Nybygg, påbygg og fasadeendringers tilpasning til strøkets karakter i byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum og fargebruk.
- Bevaring og aktivering av byrom og plasser.

6.4.3.2 H570_2 Gamle Leira og Valdres folkehøgskule

Innenfor området er deler av gamle Leira intakt. Området har en bevaringsverdi. Innenfor den del av området som er avsatt til sentrumsformål gjelder samme bestemmelser som innenfor område H570_1.

Innenfor den del av området som er avsatt til boligbebyggelse og tjenesteyting kan ikke nye bygninger, tilbygg og fasadeendringer som kan endre miljøets karakter gjennomføres uten reguleringsplan. Det kan gis tillatelser til tiltak som ikke endrer bygningsmiljøets karakter uten krav om reguleringsplan, men tiltakene skal forelegges fylkeskulturminnemyndighetene før de gjennomføres.

6.4.3.3 H570_3

Innenfor området er det flere kulturminner, i hovedsak gravminner. Området er også viktig nærfriluftsområde for Leira. Området bør holdes intakt og inngrep som kan endre karakteren bør unngås. Sonene styrer ikke skogbruksvirksomhet.

6.5 Detaljeringssoner (H910)

Innenfor detaljeringssonene gjelder eksisterende reguleringsplan uendret og alene. Der det under hensynssone H910 er lagt inn framtidige arealformål i kommunedelplanen, vil disse framtidige formålene være retningsgivende dersom reguleringsplanen skal endres eller området skal nyreguleres.

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.

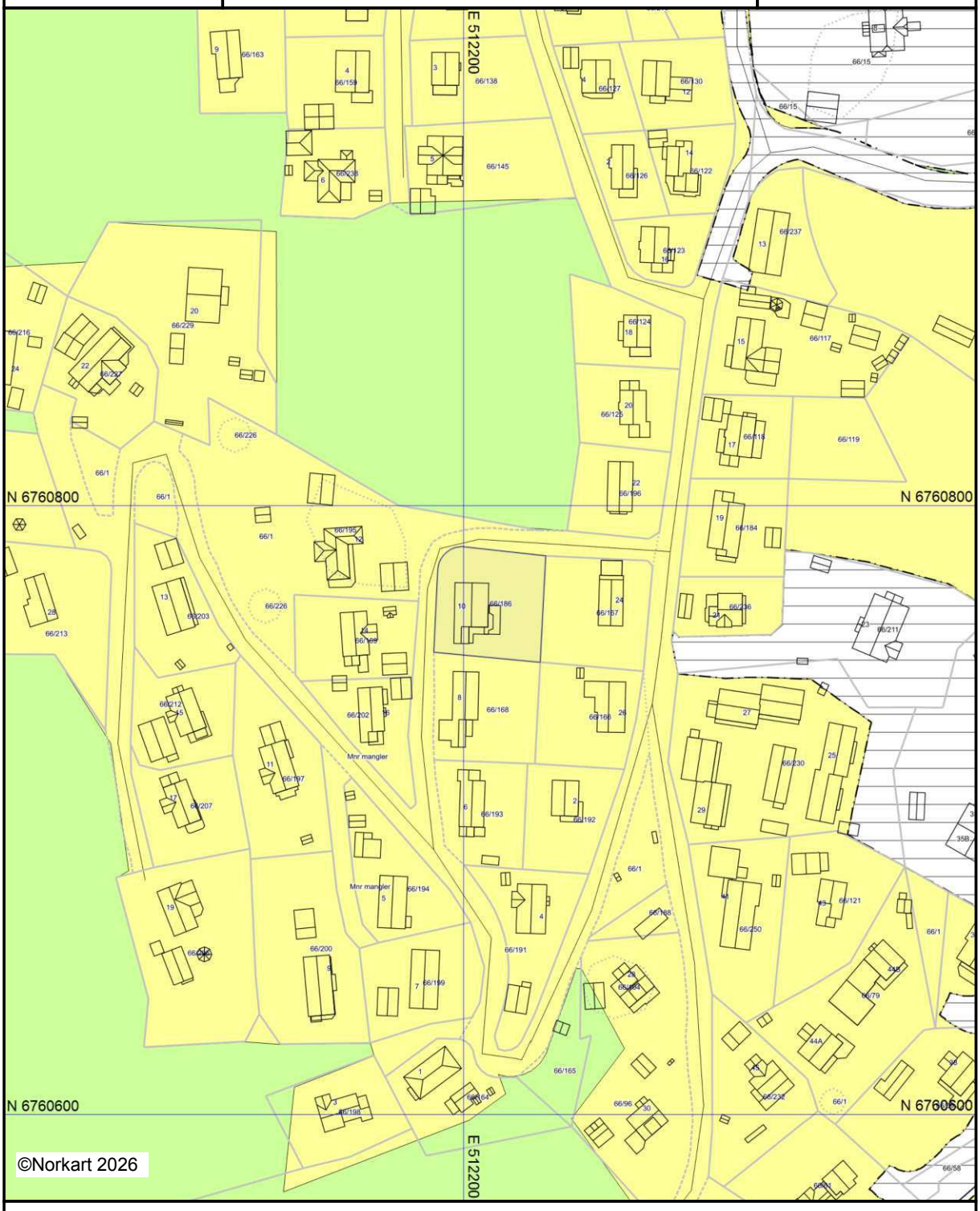
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/186
Adresse: Kvitebergvegen 10
Utskriftsdato: 13.07.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

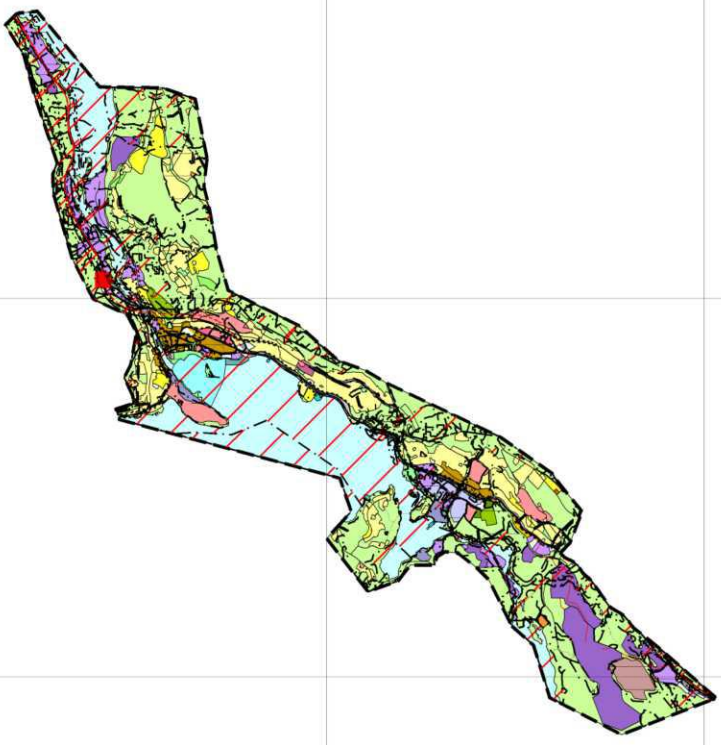
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Fjernveg - eksisterende

Samleveg - eksisterende



TEGNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Fortetninger - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - nytt
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Råstoffutvinning - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - nytt
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Idrettsanlegg - nytt
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - nytt
- Ukeppholdsarealer - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nytt
- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Parkering - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Småbåthavn - nytt
- Friluftsområde i sjø og vassdrag - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensynssone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynssone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringssonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg - nytt
- Hovedveg tunnel - nytt
- Hovedveg bru - eksisterende
- Samleveg - nytt
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Adkomstveg - nytt
- Adkomstveg bru - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg bru - eksisterende
- Gangveg - eksisterende
- Gangveg - nytt
- Gangveg tunnel - nytt
- Gangveg bru - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Turveg/turdrag bru - eksisterende
- Vegbryte - nytt

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Statens kartverk
Dato for basiskart:	02.06.2026
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse i meter:

Kartmålestokk 1:42500

0 500 1000 1500 m

Nord-Aurdal kommune

AREALPLAN ETTER PBL 2008

Kommundelplan for Fagernes-Leira

Nasjonal arealplan-ID
2023014

Plantype:
Kommunedelplan

Forslagsstiller:
Nord-Aurdal kommune

Saksnummer:
23/1213

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Behandlingsdato	Kunngj.dato:	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				10.08.2023	ABA
1. gangs behandling	FS	xx/26	11.06.2026		
Høring og offentlig ettersyn fra/til:					
2. gangs behandling					
Planvedtak:					
Endringer etter forenklet prosess:					

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Nord-Aurdal kommune

Dato for siste revisjon av plankart: 02.06.2026

Områdeanalyse

Eiendom	3451 66/186		
Utskriftsdato	13.07.2026	**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

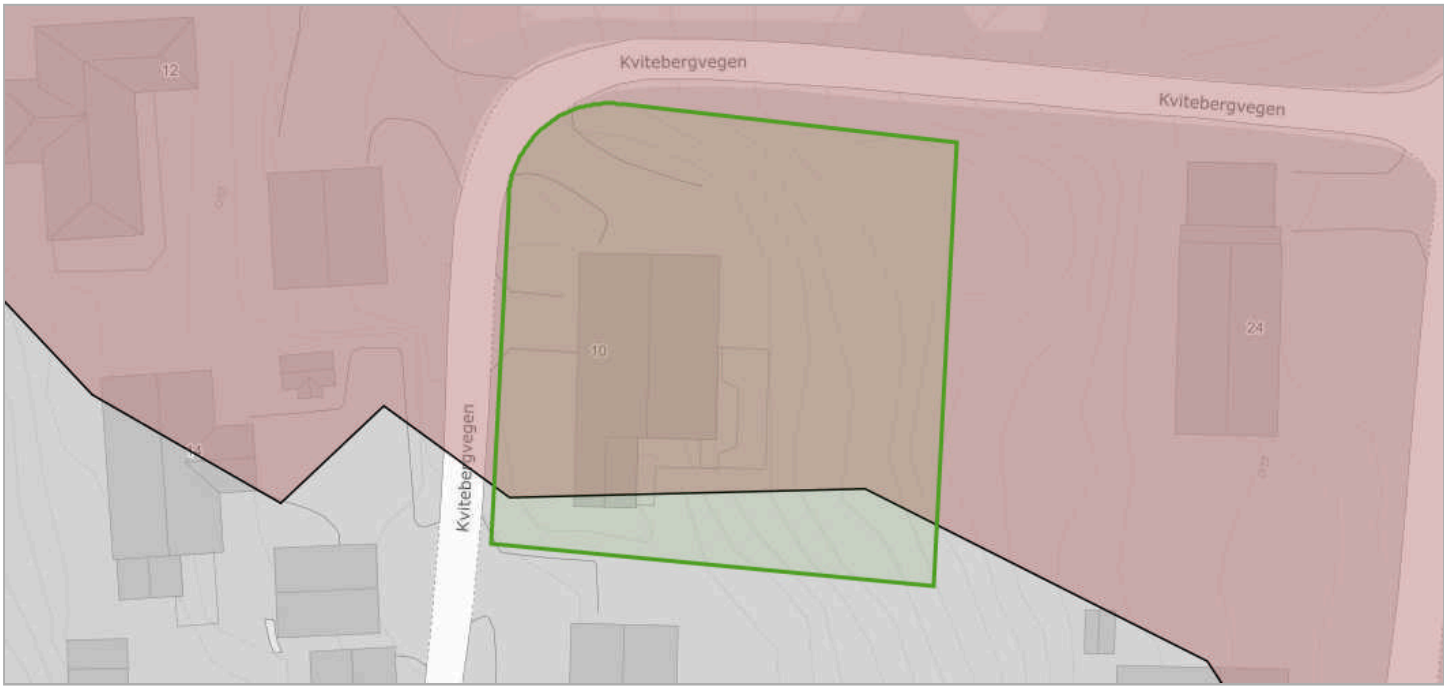
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- Skredfaresoner
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Aktsomhetskart for snøskred
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- 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
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 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
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.07.2026



Om datasettet

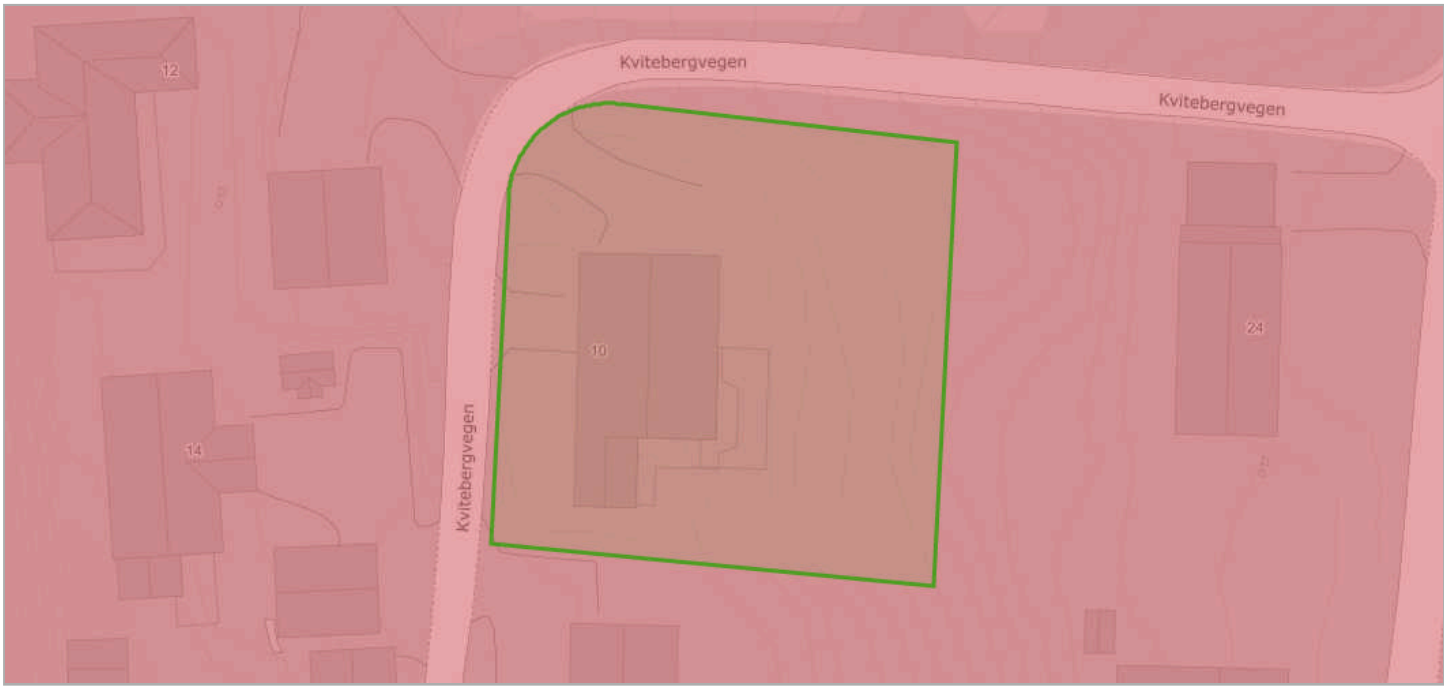
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	12.07.2026



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Tegnforklaring

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

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

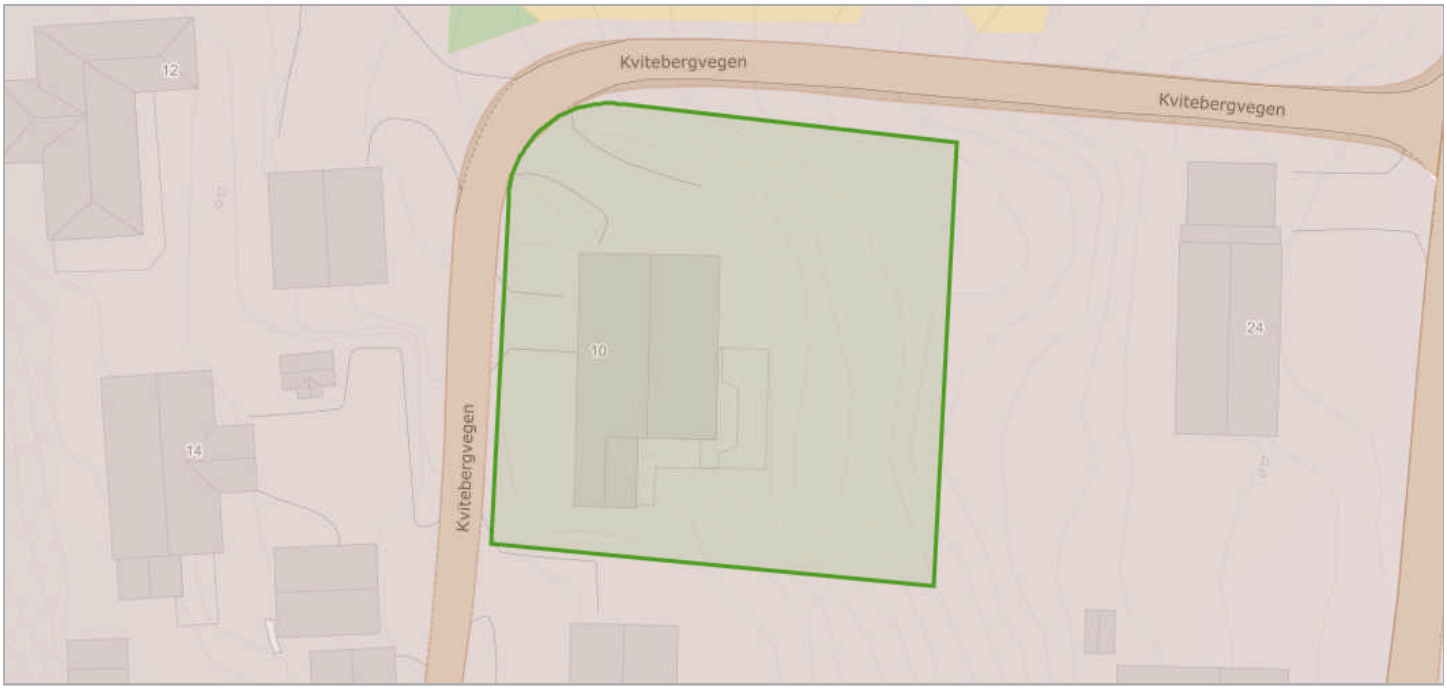
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

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

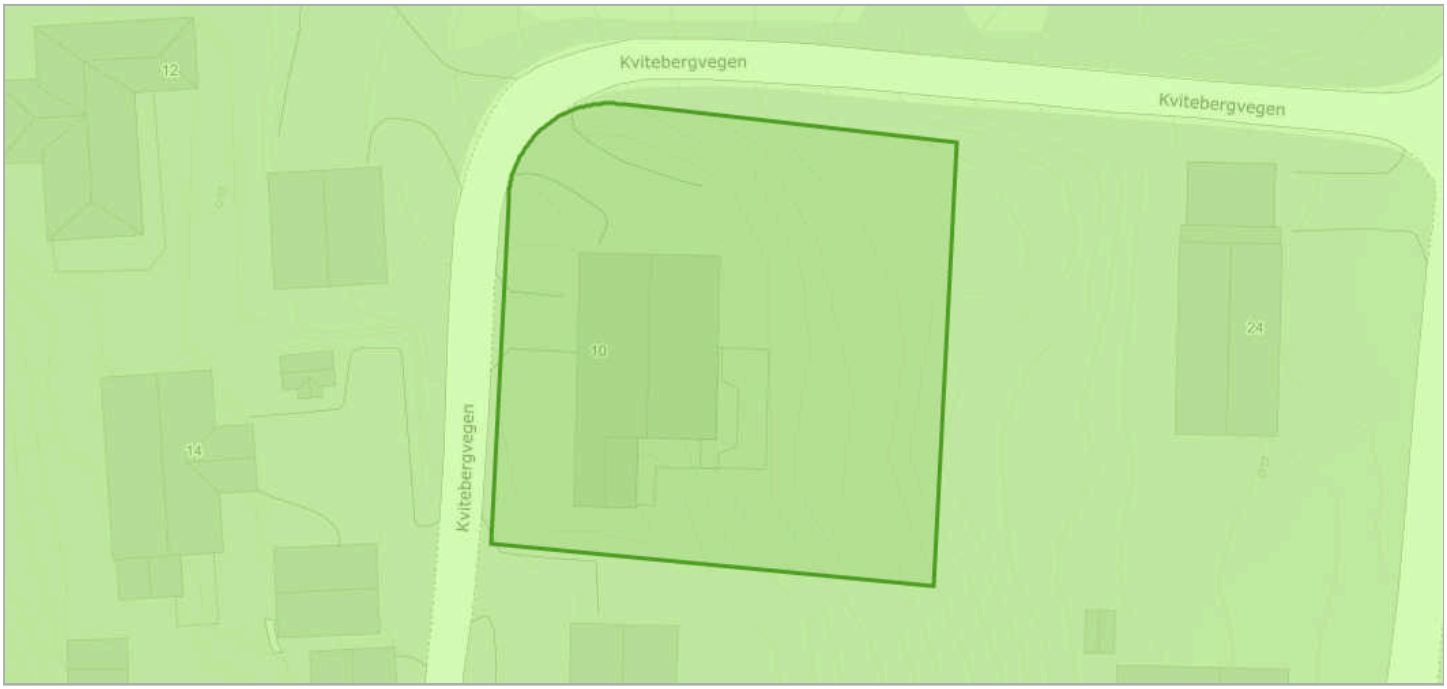
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	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

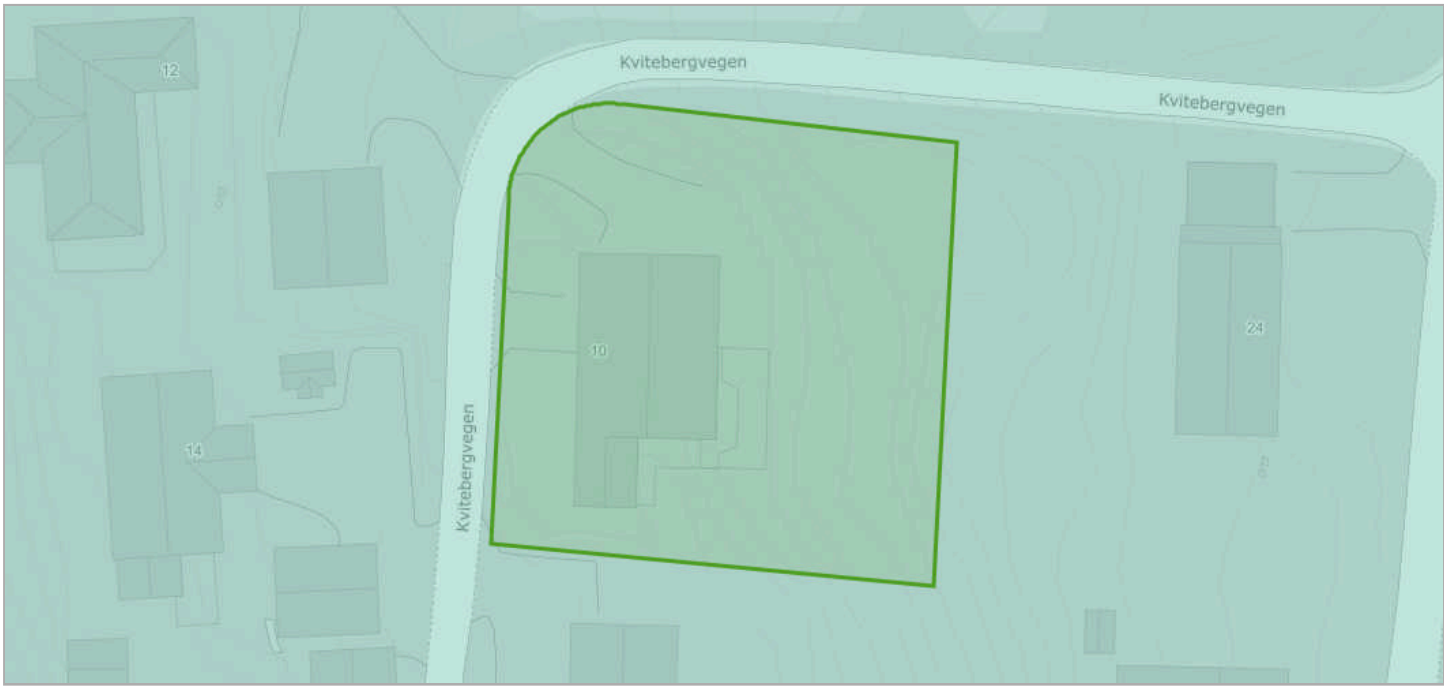
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENFG

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.07.2026



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 større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.07.2026

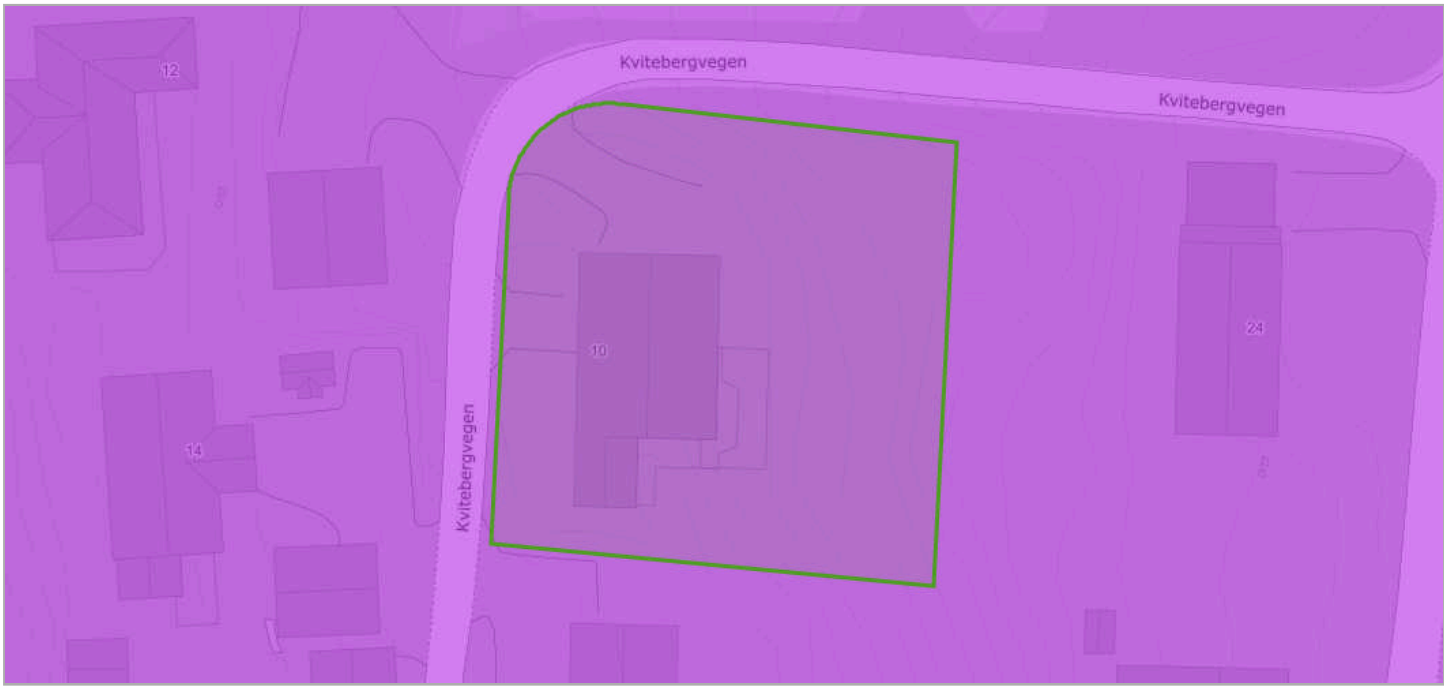


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Røn Øst	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Særlig høy

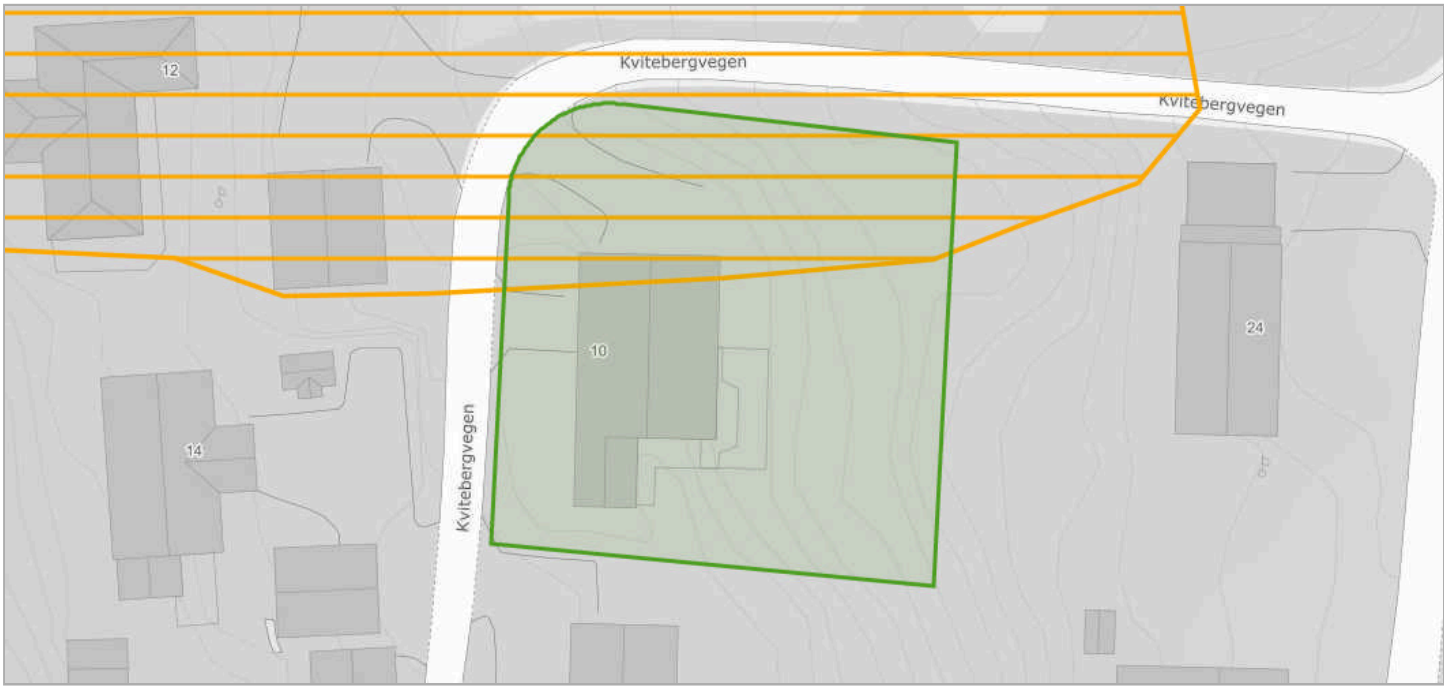
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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
Særlig Høy

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.07.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfaresone
- Skredstatistikksannsynlighet 1000
- Skredstatistikksannsynlighet 5000

Analyseområde
- Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

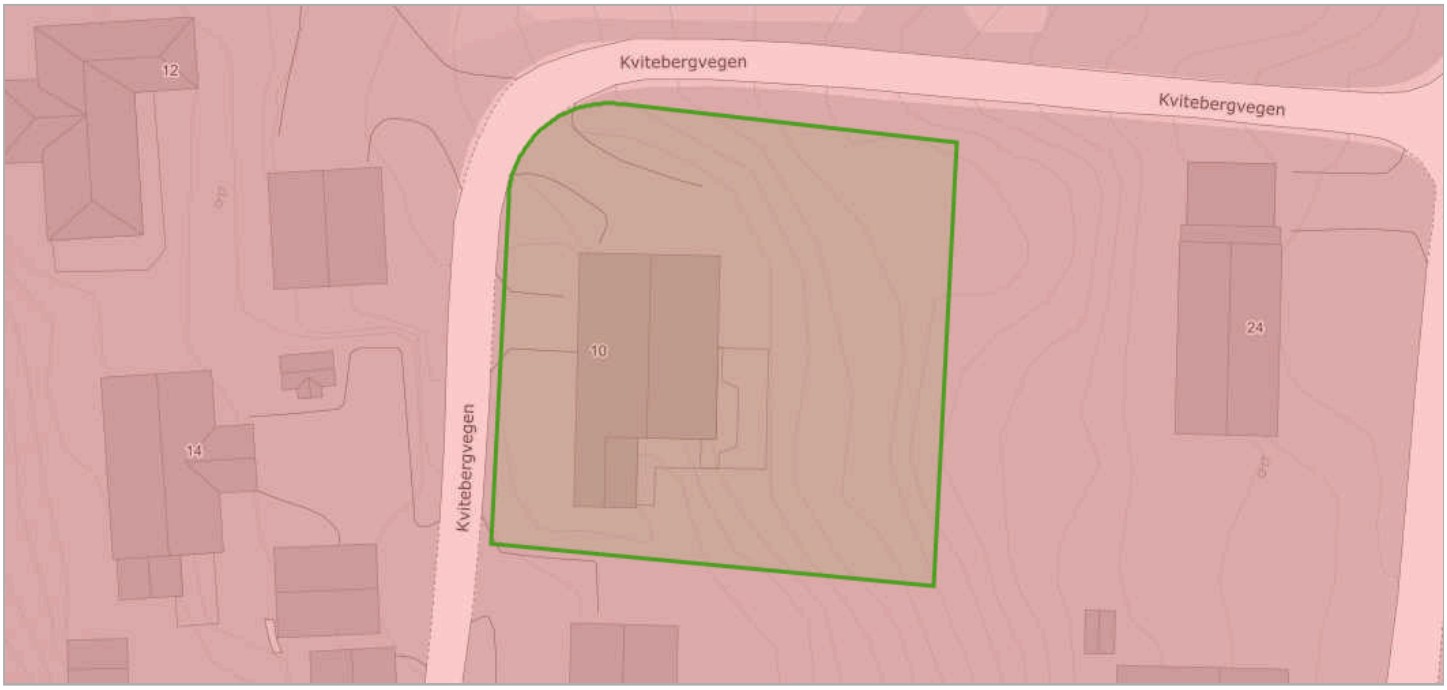
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/nord-aurdal-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2020/eksternrapport2020_23.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.07.2026



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	08.07.2026



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
-	-

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	NESLI	Beregnet areal	1228.8
Etablert dato	30.10.1968	Historisk oppgitt areal	1230
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	66/186
Skylddeling Skylddeling	30.10.1968			66/1 (-1230), 66/186 (1230)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6760770.97	512203.97	0	Ja	1228.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRANDMOEN PER WERNER F220542*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVITEBERGVEGEN 10 2900 FAGERNES	Bosatt (B)
STRANDMOEN MÅLFRID SKREBERGENE F250159*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVITEBERGVEGEN 10 2900 FAGERNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvitebergvegen 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2900 FAGERNES	Kirkesogn	03100103 Svenes
Grunnkrets	109 Fagernes vest-Nes	Tettsted	1711 Fagernes
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158054612		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	08.07.1969

1: Bygning 158054612: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 08.07.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.07.1968	31.05.2007	
Igangsettingstillatelse	08.08.1968	31.05.2007	
Tatt i bruk	08.07.1969	31.05.2007	

Bruksenheter

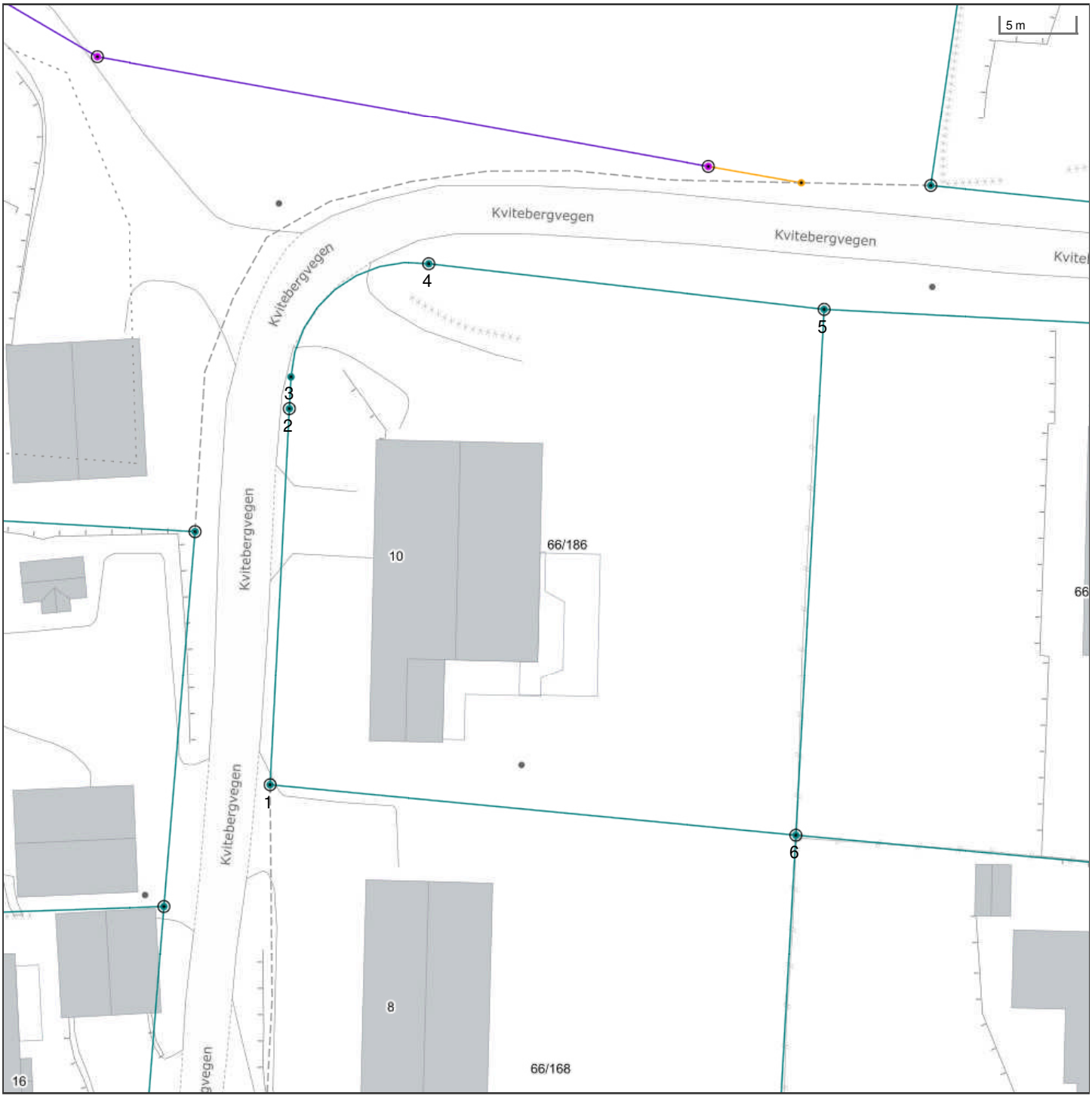
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvitebergvegen 10	H0101	66/186	126	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Kvitebergvegen 10	U0101	66/186	106	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	126	0	126	0	0	0
U01	1	106	0	106	0	0	0

Utskriftsdato: 13.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 66/186//



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	1 228,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6760770,97	**Øst**	512203,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6760751,76	512190,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,22	
2	6760776,73	512191,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	
3	6760778,88	512191,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,15	
4	6760786,41	512200,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,37	7,98
5	6760783,48	512227,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,53	
6	6760748,54	512225,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,98	

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENFRSEN A/s. OSLO
10—56.

Dagbok nr. 3955 1968 30/10
Valdres sorenskrivarembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 4/6 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nes g.-nr. 66 br.-nr. 1 av skyld mark 4,09 i Nord - Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Randi Marie Lome

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle. Oppmålingssjefen styrte forretningen

Ved forretningen møtte:[3]) Av partene: Randi Marie Lome (selger)
Olav Haugerud (kjøper)
Som naboer: Per Sundet (eier av Fredheim 66/166) Ragna Bjelbøle ~~(eier av Lyberg 66/167)~~
Gudmund Stende (eier av Heimsyn 66/168) ~~var varslet men møtte~~ ikke.

Mennene valte til formann Oppmålingssjefen.

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 1.075 dekar. I alt 1.075 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])
Grensen går ut fra det nordøstlige hjørne av parsellen fra en tidligere nedsatt jernpel i grensen til Lyberg, 66/167 og følger denne i sydlig retning i en lengde av 33,75 m til nedsatt jernpel, ~~videre går grensen i vestlig retning mot Heimsyn, 66/168 i en lengde~~ av 33,om til nedslått jernpel og i ves t og nord mot planlagt villa ~~veg i en lengde av h.h.v. 33,5m og 31,1m tilbake til utgangspunktet.~~

---

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 av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ⅛ 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 ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse 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 skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Det attesteres at den fraskilte parsell ligger innenfor tettbygd strøk i Fagernes. Kart- og oppmålingsforretning er forlangt og vil bli sendt til tinglysing senere. Grensebeskrivelse og nøyaktig areal blir påført målebrevet som blir utferdiget for tomta.
Det henvises ellers til vedtekt til bygningslovens § 62.

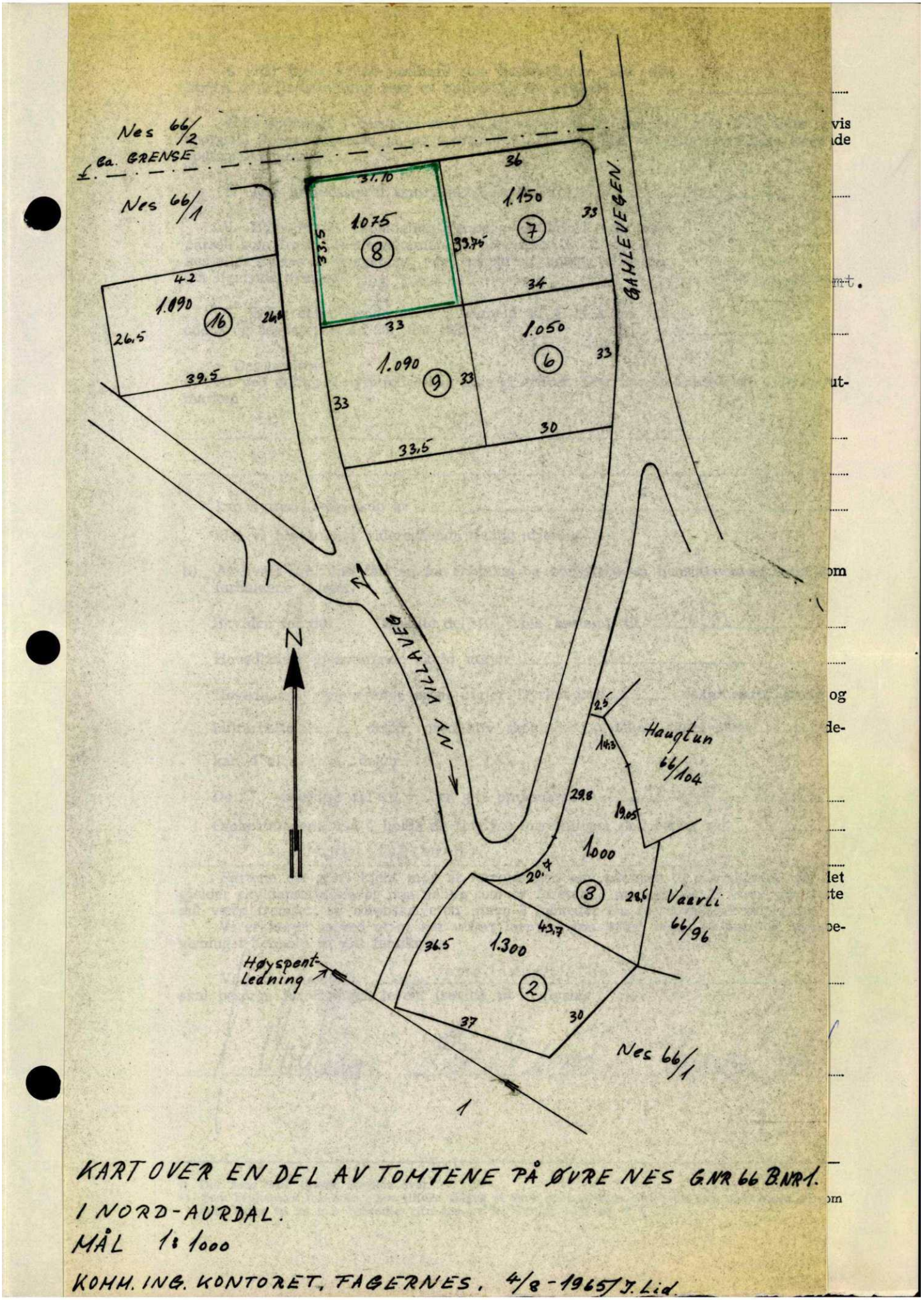
Fagernes, 16. oktober 1968.

H. Voldum.
oppm.sjef.

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

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

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



KART OVER EN DEL AV TOMTENE PÅ ØVRE NES GNR 66 BNR 1.
I NORD-AURDAL.
MÅL 1:1000
KOMM. ING. KONTORET, FAGERNES, 4/8-1965/J. Lid.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Den fraskilte tomta skal nyttes til byggetomt.

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

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.[1])

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

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4,08

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn.[2]) "Nesli"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen (festeren)

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 Oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Per Berge Ingebrigt Eid

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De fraskilte del har fått g.nr. 66 b.nr. 186

For tinglysing kr. .....

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Nord-Aurdal kommune

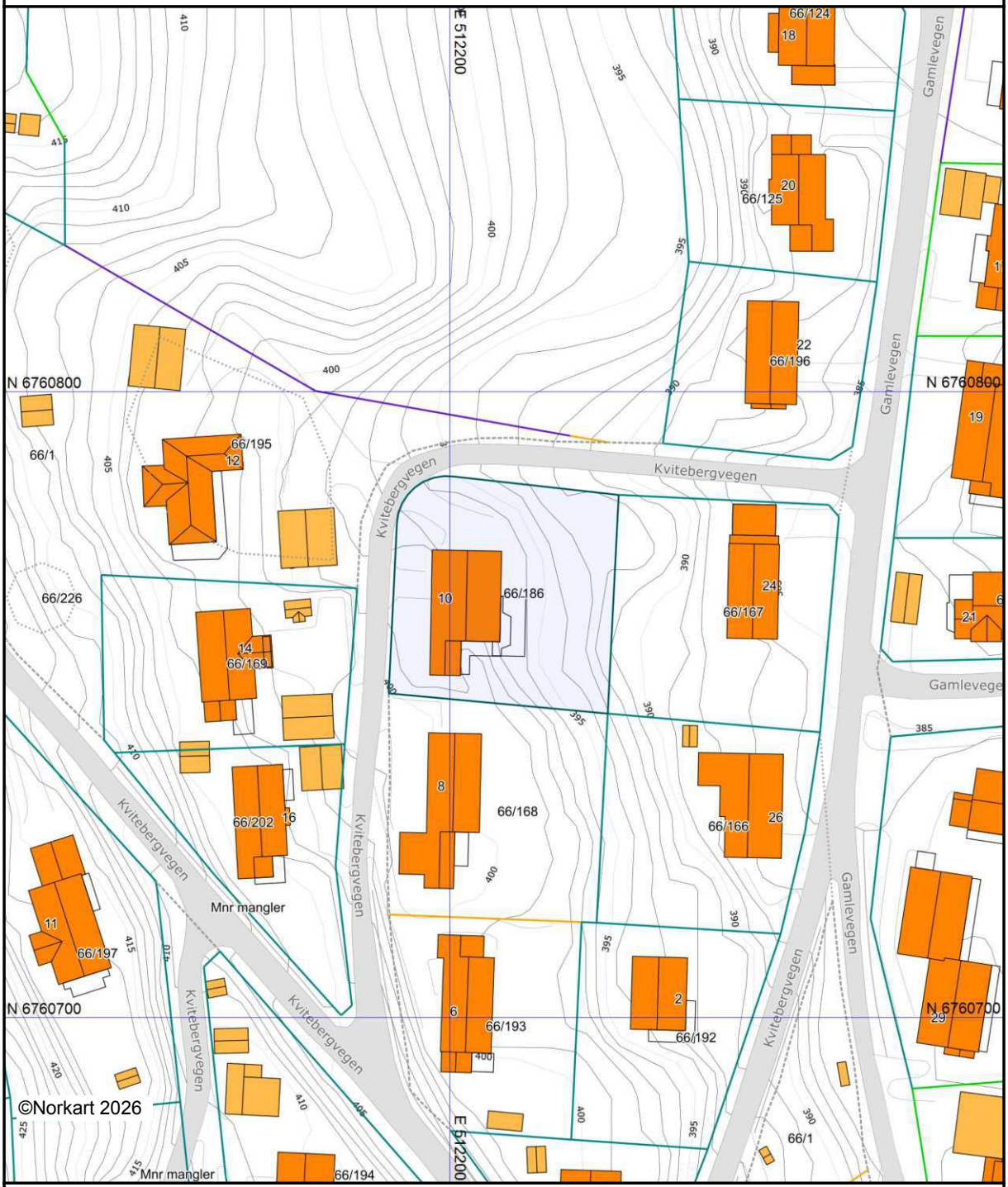
Grunnkart

Eiendom: 66/186
Adresse: Kvitebergvegen 10
Dato: 13.07.2026
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: 13.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3451 - 66/186//



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:
13.07.2026

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:	66	**Bruksnr:**	186	**Festenr:**	0	**Seksjonsnr:**	0
Adresse:	Kvitebergvegen 10, 2900 FAGERNES						

Skorstein og ildsted
Det er registrert, anmerkninger etter tilsyn på denne adressen.
Vedlagt ligger rapport etter tilsyn og feiing.

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

MÅLFRID SKREBERGENE STRANDMOEN
KVITEBERGVEGEN 10
2900 FAGERNES

Saksnummer	25/2106
Dokumentdato	05.06.2025
Kontrolldato	05.06.2025
Saksbehandler	Erlend Bringsli
Gnr/bnr.	66/186
Adresse	Kvitebergvegen 10
Leilighet	U0101

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 05.06.2025. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

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

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

Med vennlig hilsen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

MÅLFRID SKREBERGENE STRANDMOEN
KVITEBERGVEGEN 10
2900 FAGERNES

Saksnummer	24/3921
Dokumentdato	19.12.2024
Kontrolldato	19.12.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	66/186
Adresse	Kvitebergvegen 10
Leilighet	U0101

Servicerapport

Vi gjennomførte et serviceoppdrag hos deg den 19.12.2024. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

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

Skorsteinsløp 1322,

1. Elektrisk kabel for nærme teglskorstein. Dette gjelder i kjeller.

2. Inkledd på 1/1 steins vange i 1 etg. Dette utgjør liten risiko på nåværende tidspunkt.

Generelt

3. Slokkeutstyr er utgått

4. Røykvarsler I kjeller har nådd teknisklevealder

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

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Utskriftsdato: 13.07.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitebergvegen 10, 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	9 346,60 kr
Eiendomsskatt	3 270,00 kr
Feiing	1 298,00 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	6 773,61 kr
Sum	**24 734,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	817600 Prom	4.00	1/1	0 %	3 270,00 kr	1 635,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	1000.01	1/1	0 %	1 000,01 kr	500,00 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	700.00	1/1	0 %	700,00 kr	350,01 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr	2 023,13 kr
Forskudd vannavgift	15%	87 m^3	80.01	1/1	0 %	6 960,48 kr	3 480,24 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	87 m^3	67.00	1/1	0 %	5 828,91 kr	2 914,47 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	148,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	296.00	1/1	0 %	296,00 kr	148,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**22 397,65 kr**	**11 198,85 kr**

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

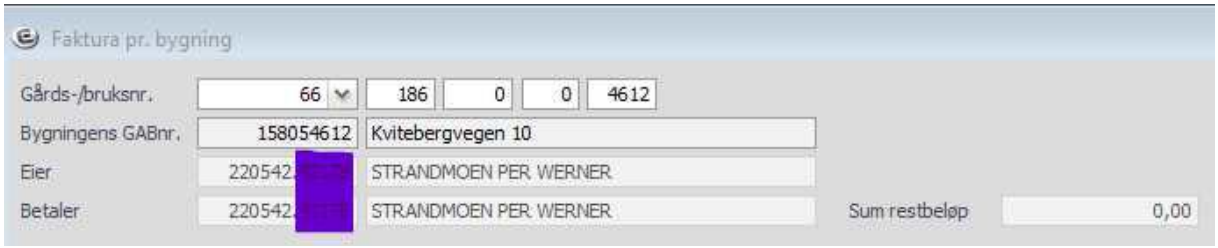
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 13.07.2026

SN

Utskriftsdato: 13.07.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitebergvegen 10, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
3174572	4190	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

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

Ledningskart

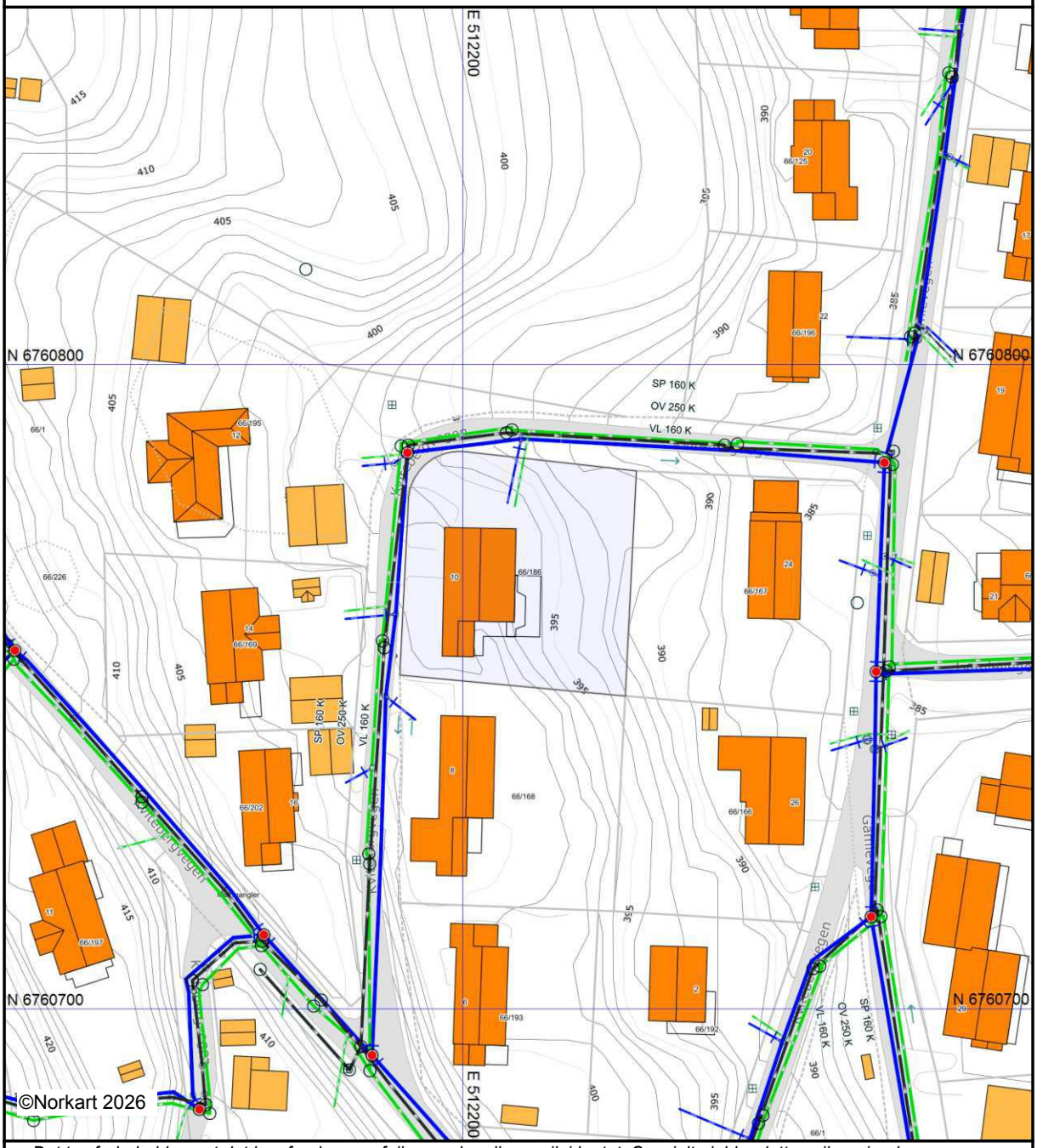
Eiendom: 66/186
Adresse: Kvitebergvegen 10
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

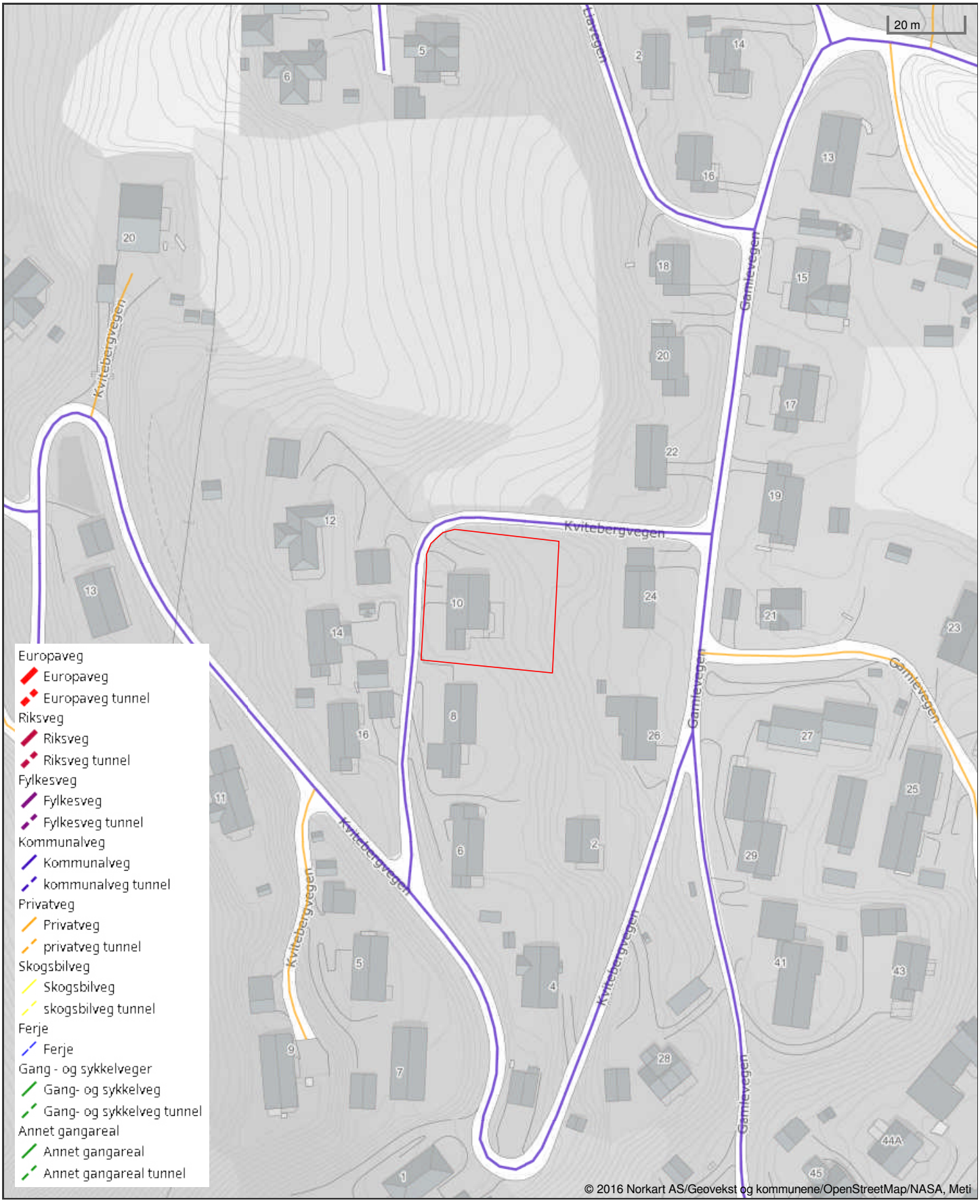
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 13.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 66/186//



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.

Dagbok nr. 4812 1968 6/11
Valdres sorenskrivarembete

Skjøte. Skpl. kr. 50,- Fk.

Undertegnede Randi Marie Lome, født 13.8.1939 skjøter og overdrar herved til Olav Haugrud, født 23.3.1913 Nesli, gnr. 66, bnr. 186 av skyld mark 0,01 i Nord-Aurdal for omforenet kjøpesum kr. 5.000,- femtusenkroner- på følgende vilkår:

Kjøpesummen betales kontant mot skjøte.

Eiendommen er overtatt.

Kjøperen har rett til vei til tomten. Omkostningene ved veien og vedlikehold av denne bekostes av kjøperen.

Kjøperen har rett til å gjerde inn tomten. Omkostningene ved anlegg av gjerde samt vedlikehold av dette bekostes av kjøperen.

Samtlige omkostninger ved skylddeling, stempel, tinglysning samt vanlig honorar til h.r.advokat Nicolay Berg betales av kjøperen.

Fagernes, den 4. november, 1968.

Randi Marie Lome.

Undertegnede bekrefter herved at Randi Marie Lome har underskrevet nærværende skjøte i mitt overvær og at hun er over 21 år.

Fagernes, den 4. november, 1968.

H.r.advokat.

enova

Energiattest



Adresse **Kvitebergvegen 10, 2900 FAGERNES**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321519**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158054612**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **186**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **216,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **230,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 146 kWh**

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:
Kvitebergvegen 10, 2900 Fagernes
Gnr. 66, Bnr. 186, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@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.
