PRIVATMEGLEREN
VALDRES

BJØDNAFARET 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 29.01.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 26.12.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Utskrift fra matrikkelen

Eiendomskart

Grunnkart

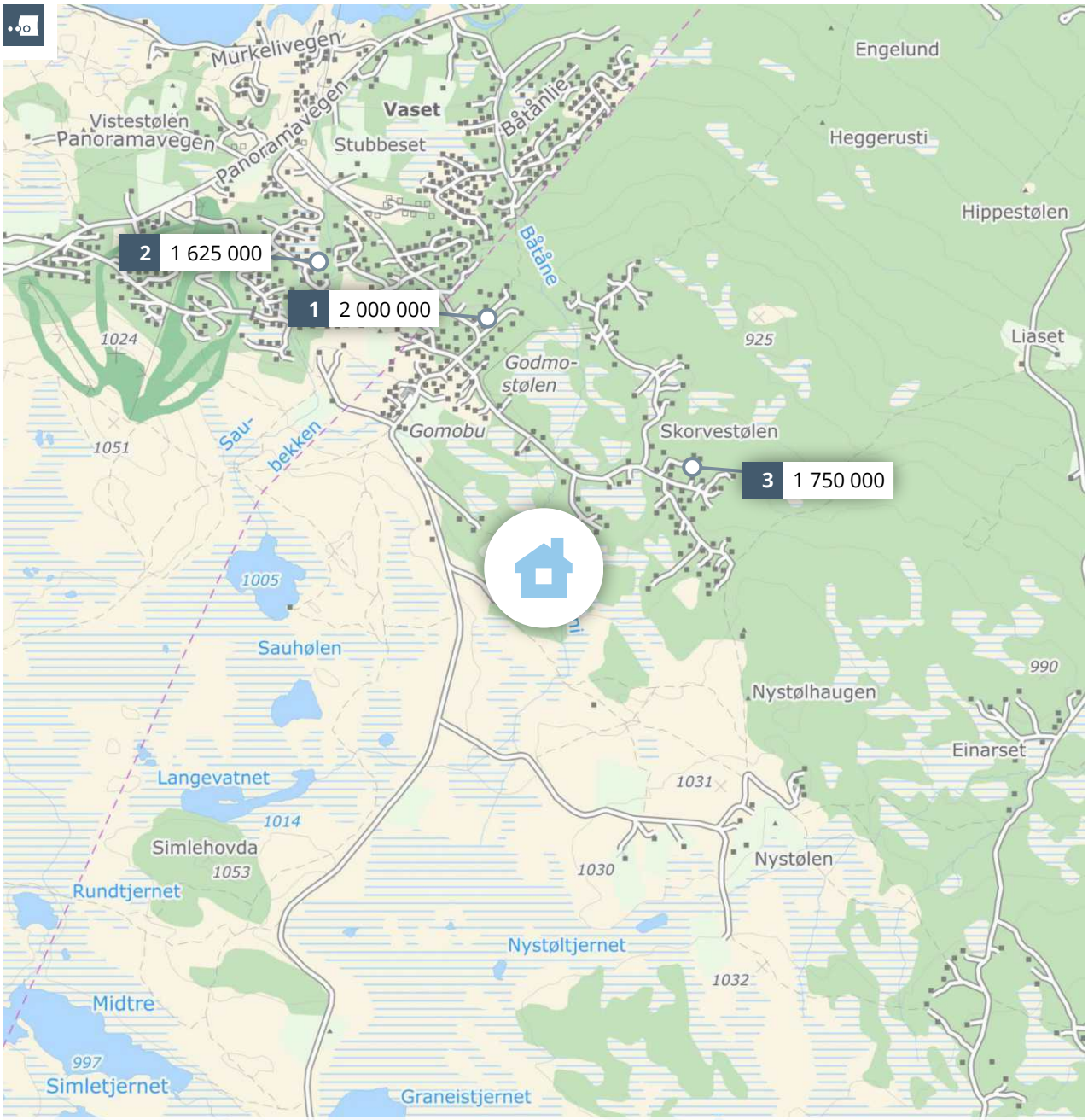
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØDNAFARET 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 03.02.2026

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

Bjødnafaret 25, 2960 RØN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 49 BNR 95 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS HIPPE

Verdivurdert til

1 390 000

-	1 390 000	28 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	6 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					2 025 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskarsbakkin 7 60 m² 1996 786 m² 2 sov	21.03.2023	1 950 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**33 333**
2 Tubbelie 14 51 m² 1971 1 000 m² 2 sov	10.02.2023	1 500 000	**1 625 000**	0	1 625 000	**31 863**
3 Skørvestølsvegen 120 43 m² 1977 2 001 m² 3 sov	29.12.2025	1 800 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**40 698**

Bjødnafaret 25 er en enkel og sjarmerende hytte med rolig og fin beliggenhet ved Skørvestølen, et turområde som kan by på fantastiske naturopplevelser hele året. Hytta ligger på rundt 960 moh, og har meget gode solforhold samt nydelig utsikt mot Jotunheimen, Gomobu, Ålfjell, Skaget og Rundemellen. Skisporene finner man kun 20 meter fra terrassen og fra hytta kan man gå rett ut i stinettet som omkranser området. Stølsveiene i området gjør at området også er et eldorado for sykling og med barnevennlig terreng. Vaset med fasiliteter som dagligvarebutikk, sportsbutikk, serveringssteder og alpinsenter er under 5 minutter fra eiendommen. Gomobu med alle rettigheter og god mat kun 2 minutter fra hytta.

Hytta ble bygd i 1970 og har innlagt strøm. Hytta har enkel standard, og noe behov for renovering. I hyttas entrè er det plassbygd garderobeskap og benk samt knagger på vegg. Praktisk for oppbevaring og oppheng av tøy.

Man finner stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning med panel på vegg og i himling. Stuen er malt i lys, behagelig farge og her er satt inn nye panoramavinduer som slipper den flotte utsikten inn og samtidig godt lysinnslipp. Ny peisovn sørger for god varme og lun hyttestemning, men det gjøres oppmerksom på avvik vedrørende røret på peisovnen. Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Selger har satt inn ny kjøkkeninnredning løpet av de siste to år. På kjøkkenet er det et mindre kjøleskap samt frittstående komfyr, disse medfølger.

Soverommet på hytta er i dag møblert med dobbeltseng, og har trepanel på vegg og i himling.

Hytten har også en innvendig bod som i dag benyttes som soverom. Her er det plassbygd familiekøye. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er omsøkt som soverom, og ikke godkjent som rom for varig opphold.

Via adkomst utenfra er det også et toalettrom hvor det er satt inn nytt Cinderella forbrenningstoalett i 2025. På dette rommet er det laminatgulv samt malt trepanel på vegg og i himling.

Rett overfor toalettrommet finner man en bod som gir gode muligheter for lagring og oppbevaring. Per i dag er rommet møblert med

enkeltseng, men rommet det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er omsøkt, og derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

Hytta har også to terrasser, en på hver side av hytta. Dette gir gode muligheter for å nyte de gode solforholdene, utsikten og den friske fjellufta. Terrassen som har utgang ved stua, er også overbygd, noe som gjør dette til et yndet sted å nyte utelivet og den flotte utsikten hele året. Her er det også noe plass for lagring av ved under tak.

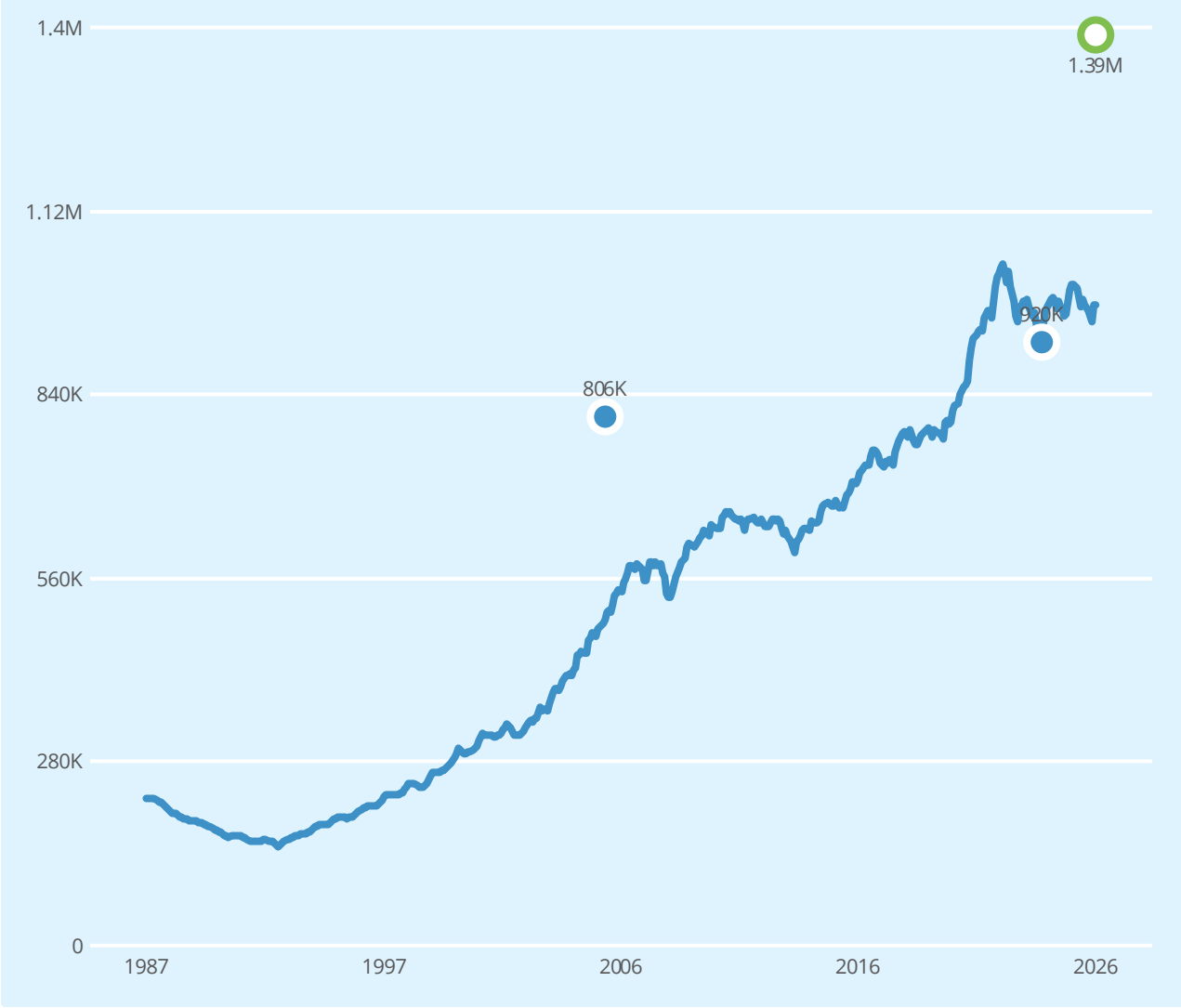
Selger opplyser også om at det er lagringsplass til skiutstyr ol. via en luke på utsiden av hytta. Stor tomt og tunet gir god plass til parkering på eiendommen.

Hytta er beiset utvendig og alle innvendige overflater er malt i 2025. Det må medregnes noe oppgradering og renovering av bebyggelsen. Viser til informasjon under "Sammendrag av tilstandsrapport" og tilstandsrapporten.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2023	11.12.2023	08.01.2024	950 000	920 000	0	920 000	2
07.04.2006		07.04.2006	-	806 000	-	806 000	
01.08.1988		01.08.1988	-	115 000	-	115 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. - Innvendige vegg og himlingsoverflater som oppusset/malt samt lagt noe gulvoverflater/tepper og laminat. - Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer (komfyr og kjøleskap i benk). - Revet tidligere gruepeis og satt inn peisovn. - Satt inn 2 stk nye panoramavinduer i stue -Hytta er beiset utvendig

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 2960 RØN nå

20
fritidsboliger til salgs

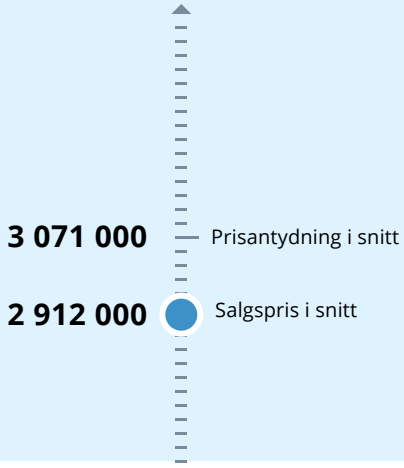


Annonsene har i snitt ligget ute i

154
dager

Fritidsboliger solgt i 2960 RØN siste 6 mnd

23
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

111
dager

for 6.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjødnafaret 25, 2960 RØN
NORD-AURDAL kommune
gnr. 49, bnr. 95

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2007 **Referansenummer:** JA7894

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

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte over ett plan.

- Tomt:
Tomten måler 2025 kvm og opplyses som en naturtomt med stedlig vegetasjon.
Gruset veiadkomst - sommer og vintervei,- snu- og parkeringsarealer på egen grunn.
Fritt beliggende eiendom ved Jørnstølen, mellom Einarset og Gomobu.
Åpent med gode utsiktsforhold.
Naturterreng med turstier samt oppkjørt skiløype rett fordi eiendommen.

- Hytte:
Hytten er bygd i 1970 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte og dels murte punkt- og ringmursfundamenter til terreng.

Utvendige fasader med liggende kledning. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med papp.
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels noe parkett, dels laminat og tepper.
Trepaneler til vegger og himlinger - overflatebehandlet.
Kjøkkenkrok i åpen løsning til oppholdsrom.

Hytten måler 54 kvm bruksareal, hvorav 48 kvm isolert areal med rom for varig opphold. 2 stk boder med utv. adkomst, hvor en som rom for forbrenningstoalettet samt ett rom med seng/sengerom. Begge rommene med uisolerte gulvkonstruksjoner.
Overbygd inngangsparti på ca 3 kvm og ca 8 kvm åpen terrasse i samband med inngangsparti. Ca 7 kvm overbygd gavlterrasse og 6 kvm åpen del i tilknytning.

STANDARD:

Bebyggelsen/hytten fremstår samlet sett som en lavstandard bygning med til dels renoveringsbehov jfr. påviste avvikspunkter.
Det er lagt inn offentlig strømtilknytning - ingen vann eller avløpsinstallasjoner med unntak av enklere gråvannsutslipp fra kjøkkenvask.
Forbrenningstoalett i utebod.

Det skal merkes at all bebyggelse er eldre og bygd etter andre konstruksjonsmessige prinsipp enn av idag, hvor det i denne forbindelse er påvist forhold som avviker fra
alminnelig slit og elde, bla til dels større setninger i bygget som følge av at bygget er etablert/fundamentert direkte til terreng, hvor det er fare for tele og frost i terreng.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningen ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved
oppføring.
Merk ordinær aldersslitasje samt forhold som anses påregnelig ut fra alder og byggemetode.
Merk også påviste avvik/skader som følge av at bygget er fundamentert direkte til terreng.

Dagens eier har i sin eiertid foretatt endel generelle vedlieholds og renoveringstiltak, bla:
- Opprinnelig gruepeis er revet/fjernet og erstattet med peisovn, hvor rør fra peisovn sitter for nærme brennbart materiale.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Montering av forbrenningstoalett.
- Nye panoramavinduer i stue.

- Undersøkelsesplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget og byggets tilstand, spesielt jfr. skjevheter og setninger pga frost og telesetninger.
Merk også påviste forhold med nedbøyninnger i takkonstruksjonen pga svakere dimensjonering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	1 250 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

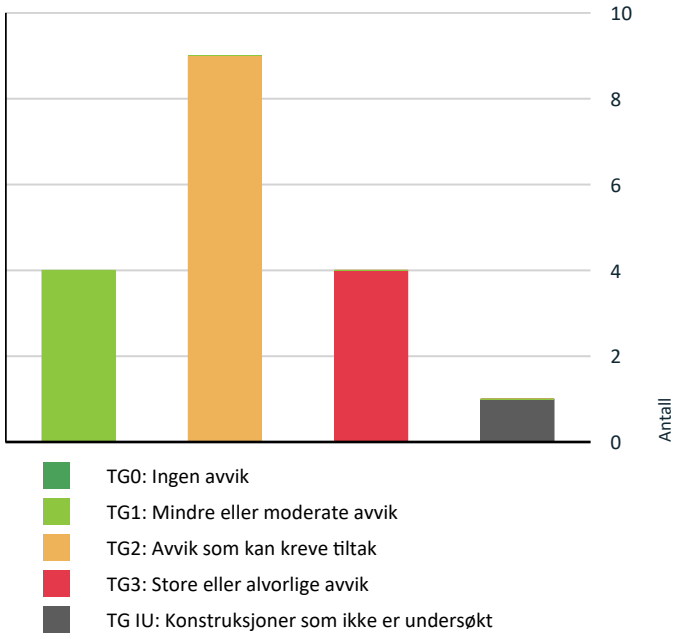
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser avvikende forhold ved at hytten er tilbygd med to stk ekstra rom samt at det er etablert overbygd inngangsparti mellom disse rommene.

Prosjektert bod i opprinnelig del ses tatt i bruk og benyttet som soverom samt at tilbygde boder er ett rom benyttet som toalettrom samt ett tilbygd rom er innredet og tilrettelagt med seng/rom for opphold.
Tilbygd rom for opphold samt omdefinering av bodrom til toalettrom og soverom tilsier at det er utført søknadspliktige tiltak/utført tiltak som krever søknad om bruksendring (Fra tilleggsdel til hoveddel)
Byggets målte areal pr. dd fraviker opprinnelig omsøkt areal/=det er arealavvik i forhold til omsøkte og faktisk bygd.

Det er satt 2 stk nye vinduer i stue (panoramavinduer). Dette tiltaket er ikke omsøkt jfr. kravet til søknad om fasadeendring.

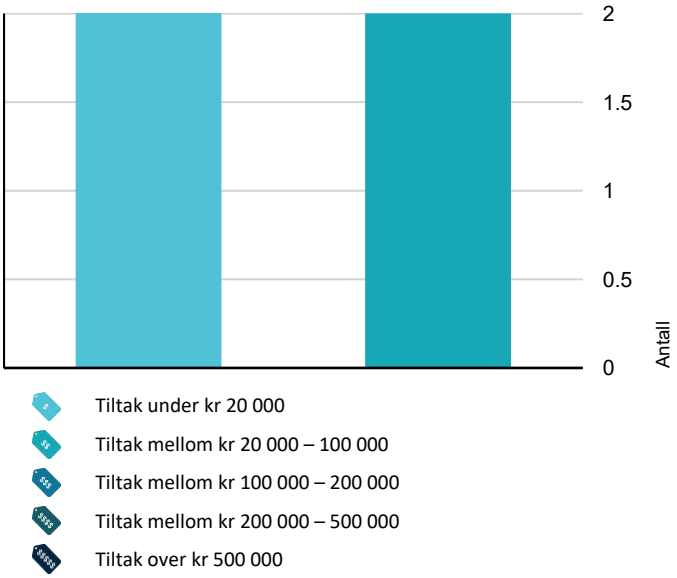
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist andre avvik:

Snødekt tak på befaringsdagen - tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
Det opplyses imidlertid om at tekkingen er fra byggeår og med dette forbi lengste teoretiske levetid, noe som tilsier tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er bygd opp som en selvbærende konstruksjon med "undergurt og sperrearmer", hvor disse er sammenføyd for å opprettholde bærekreftene.
Det ses imidlertid ingen form for strekk eller trykkstag, noe som tilser redusert bæreevne i konstruksjonen vedr. snølaster samt skjevbelastninger mm.
Innvendig besiktigelse viser nedbøyninger av innvendige himlinger, hvor det i stue (hvor det er fritt spenn i hele rommets bredde), ses at deler av taket er holdt oppe av bærestolpe samt tverrgående, underliggende hjelpedragere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 90 mm høydeforskjell på gulv i stuen fra høyeste til laveste punkt.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Merk uisolerte gulv under toalett og sengerom. (Ukjent om vegg og himlingskonstruksjonene i disse rommene er isolerte).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ovnsrøret fra peisovn er ført opp fra topp av ovn og tilknyttet pipen høyere opp mot himlingen. Avstanden fra ovnsrøret inn mot brennbart materiale/treverk i vegg og vinduskarm samt belistning er under 30 cm, noe som tilsier avvik fra brannforskriftene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Samtlige gulvoverflater på balkonger og terrasser er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av tilstanden på disse arealene ved befaringstidspunktet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Snødekt forkantbord og event. takfotbeslag er ikke synlige eller tilgjengelige for tilstandsvurdering. -Det tas forbehold om tilstanden på disse.
Det opplyses imidlertid om at forkantbeslag er holdt i plast og at disse stedvis er ute av posisjon/har løsnet fra innfestingen.

Det er påvist nedbøyning i takrenne på del av nedre langside pga snøpress.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generelt slitte overflater som følge av alder og aldersrelatert slitasje.
Musetetting er utført, men det er enkelte stedvise uregelmessigheter, blant annet utetthet/åpning i forbindelse med hjørnekasser. Konstruksjonen er derfor ikke musetett.
Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Merk lavere ringmur etter øvre langside av bygget, hvor det er liten avstand ned til terreng og naturlige fuktkilder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke foretatt noen form for masseutskifting av byggegruben hvor hytten er plassert, noe som tilsier naturlig drenering av terrenget.
Ved besiktigelse av muren, viste denne tegn til skader i form av sprekkdannelser og avskallinger på varierende steder.
Når muren er etablert direkte til terreng/mot terreng, vil det være naturlig at muren blir eksponert for fukt, da denne også har kapilære funksjoner med fuktopptrekk fra under- og tilliggende terreng.
Tilstandsgrad:
Muren vil ut fra besiktiget stand bli definert til tilstandsgrad 2

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å ha fall/falle inn mot vegglivet, hvor dette tilsier overflatevann (regn og smeltevann) blir ført direkte inn mot vegglivet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår hentet fra byggetillatelse og tegninger.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard som utgangspunkt fra byggeår.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er i utgangspunktet ett eldre bygg, bygd etter enklere metodevalg enn av idag.
Dagens eier har tilført endel vedlikehold og oppussinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Renovering/oppussing	Dagens eier har i sin eiertid utført følgende renoverings- og oppussingstiltak på hytten: - Innvendige vegg og himlingsoverflater som oppusset/malt samt lagt noe gulvoverflater/tepper og laminat. - Montert ny kjøkkeninnredning med hvitevarer (komfyr og kjøleskap i benk). - Revet tidligere gruepeis og satt inn peisovn. - Satt inn 2 stk nye panoramavinduer i stue. Ovenstående utført i 2025.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og drone, -er vurderingen begrenset av dette.
Dette gjelder også pga at taket er snødekt, hvor tekking og underliggende materialer er tildekket.

Vurdering av avvik:
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Snødekt tak på befaringsdagen - tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan ikke kommenteres for helhetlig tilstand.
Det opplyses imidlertid om at tekkingen er fra byggeår og med dette forbi lengste teoretiske levetid, noe som tilsier tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det anbefales å foreta ny inspeksjon av taktekkingen når snøen er borte, for å kunne vurdere tilstanden nærmere.

Siden tekkingen er fra byggeår og har overskredet forventet levetid, bør det påregnes behov for utskifting for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Kaldloftet er inspisert via luke i himling ute på terrassen, hvor det ikke kunne ses noen form for lekkasje - loftet fremsto tørt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast direkte til terrenget.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Snødekt forkantbord og event. takfotbeslag er ikke synlige eller tilgjengelige for tilstandsvurdering. -Det tas forbehold om tilstanden på disse.
Det opplyses imidlertid om at forkantbeslag er holdt i plast og at disse stedvis er ute av posisjon/har løsnet fra innfestingen.

Det er påvist nedbøyning i takrenne på del av nedre langside pga snøpress.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør foretas utbedring av forkantbeslag som har løsnet eller er ute av posisjon, for å sikre korrekt funksjon og hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Det anbefales også å kontrollere tilstanden på snødekt forkantbord og takfotbeslag når disse blir tilgjengelige, da manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Nedbøyning i takrenne bør rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for vannskader på grunnmur og fasade.

Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Dette gjelder fortrinnsvis etter øvre langside jfr, at terrenget faller inn mot hyttens murliv.



Nedbøyning i takrenne pga snøpress. Takfotbeslag i plast - dette ses dels løsthengende.



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med helisolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har liggende vestlandspanel med innkassede hjørner samt dør og vindusomramminger med vannbrett og trekantlekter.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.
Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp 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 andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Generelt slitte overflater som følge av alder og aldersrelatert slitasje.
Musetetting er utført, men det er enkelte stedvise uregelmessigheter, blant annet utetthet/åpning i forbindelse med hjørnekasser. Konstruksjonen er derfor ikke musetett.
Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da det ikke er indikasjoner på direkte skader 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 også veggens naturlige reduserte isolasjonsverdi.
Det anbefales å utbedre utettheter i hjørnekasser for å sikre at konstruksjonen blir musetett, for å unngå risiko for inntrenging av skadedyr og påfølgende skader på bygningen.



Merk konstruksjonens enklere oppbygging, hvor dette er synlig i vinterhalvåret ved at veggstendere vises som regelmessige deler av konstruksjonen.
Det ses også rimdannelser utenpå veggfasader pga varmegjennomgang/kuldebroer samt redusert dampmotstand på innv. dampsperre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperre/takstolkonstruksjon med kaldloft.
- Kommentar:
Kaldloftet er inspisert via luke i himling ute på overbygd del av veranda - se bilder med tekst.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er bygd opp som en selvbærende konstruksjon med ''undergurt og sperrearmer'', hvor disse er sammenføyd for å opprettholde bærekreftene.
Det ses imidlertid ingen form for strekk eller trykkstag, noe som tilser redusert bæreevne i konstruksjonen vedr. snølaster samt skjevbelastninger mm.
Innvendig besiktigelse viser nedbøyninger av innvendige himlinger, hvor det i stue (hvor det er fritt spenn i hele rommets bredde), ses at deler av taket er holdt oppe av bærestolpe samt tverrgående, underliggende hjelpedragere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av takkonstruksjonens bæreevne av kvalifisert fagperson, og nødvendige forsterkningstiltak må iverksettes for å sikre tilstrekkelig styrke mot snølaster og skjevbelastninger.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere nedbøyning, konstruksjonsskader eller i verste fall sammenbrudd, noe som kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningen.
Merk også varmegjennomgang og event. kondensproblemer.
Kostnadsestimat er relatert til undersøkelsesnivå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Besiktigelse inne på kaldloftet viste også spor mus med synlig muselort på isolasjonen, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.



Isolasjon inn mot takkanten/raft med luftespalte på dette partiet.
Det ses også partier hvor isolasjonen ligger i kontakt med taktro, noe som forårsaker varmegjennomgang og kondensising.



Uisolert del over gavlterrassen.
Merk at isolasjon over veggparti ligger noe stedvis forskyvd med dels noe synlig underliggende trepanel.



Kondensising etter takkanten pga varmegjennomgang samt manglende lufting.

TG 2 Vinduer

Varierende type vinduer, -dels noe originale, doble vinduer fra byggeår med småruter i ytre ramme samt 2 stk nye vinduer i stue med småruter og kittfals i ytre ramme.
- Kommentar:
Tilstandsgrad 3 er satt/vurdert på eldre vinduer.
Nye vinduer tilsier tilstandsgrad 0.
Samlet settes tilstandsgrad 2 for tilkjennegi at eldre vinduer må beregnes utskiftet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Nyere panoramavindu i stue.
Montert de siste to år.



Smårutet vindu fra byggeår.

TG 2 Dører

Hoveddør som uisolert og panel trefyllingsdør, innadslående til vindfang.
Terrassedør med større glassfelt - utadslående fra stue til overbygd gavlterrasse.
Dører til boder som enklere, uisolerte sponfyllingsdører med utv. trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av dørene til nyere produkter med bedre isolasjonsverdier og som tilfredsstiller gjeldende energikrav, for å redusere varmetap og energiforbruk.
Konsekvensen av å beholde eldre og enklere dører er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og redusert komfort.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 24 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm overbygd inngangsparti.
- 8 kvm åpent terrasse/verandaareal i forbindelse med overbygd inngangsparti.
- 7 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue/stuegavl med tillegg av 6 kvm åpen del.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 24 kvm.

Terrasser/verandaer er bygd opp med bjelkelagsløsninger med spaltegulv, fundamentert til terreng via tørrmurt lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Samtlige gulvoverflater på balkonger og terrasser er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av tilstanden på disse arealene ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av gulvoverflatene på balkonger og terrasser når disse er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.
Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader eller konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Tørrmurt lettklinker som fundamenter under gavlterrasse ut for stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels noe parkett, dels laminat og tepper.
Trepaneler til vegger og himlinger - overflatebehandlet.
- Kommentar:
Samtlige innvendige overflater som oppusset.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Del av innvendige overflater.
Nyere oppussede overflater.
Sengerom med teppe på gulvet.



Del av innvendige overflater.
Parkettgulv i gang - noe ordinær bruksslitasje ses.



Del av innvendige overflater.
Stue med noe varierende overflater.
Dels noe reparasjon av gulv i forbindelse med tidligere peis.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.
Gulvkonstruksjonen under bodrommene - sngerommet og rom for toalettet er uisolert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 90 mm høydeforskjell på gulv i stuen fra høyeste til laveste punkt.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.
Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Merk uisolerte gulv under toalett og sengerom.
(Ukjent om vegg og himlingskonstruksjonene i disse rommene er isolerte).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets stripe- og ringmursfundamenter er etablert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol jfr. ovenstående.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene påvirker også bruken av innvendige dører, da disse ikke lar seg lukke/betjene som forutsatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Uisolert gulv under bod/sengerom og bod/toalettrom.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med dels pussede, dels teglmurte fasader.
- Kommentar:
Det har tidligere vært en større murt gruepeis, hvor denne er revet for å få på plass større vindu.
Peisovn montert som nytt ildsted i 2025.
Gulvet ses reparert/spunset i hvor tidligere peisfundament har vært.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ovnsrøret fra peisovn er ført opp fra topp av ovn og tilknyttet pipen høyere opp mot himlingen.
Avstanden fra ovnsrøret inn mot brennbart materiale/treverk i vegg og vinduskarm samt belistning er under 30 cm, noe som tilsier avvik fra brannforskriftene.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avstanden mellom ovnsrør og brennbart materiale må økes i henhold til gjeldende brannforskrifter for å redusere risikoen for brannspredning.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for overoppheting og antennelse av nærliggende treverk og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ny peisovn installwert/montert de siste to årene.



Ovnsrør for nærme brennbart treverk - vinduskarm, vegg, belistning.
Avstand under 300 mm = Avvik.
Brannforebyggende tiltak må beregnes.

TG 2 Krypkjeller

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur/stripefundamenter direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.
- Kommentar:
Krypkjeller er inspisert av takstmann via adkomst fra under gavlterrasse, og det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Merk lavere ringmur etter øvre langside av bygget, hvor det er liten avstand ned til terreng og naturlige fuktkilder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke avstanden mellom ringmur og terreng, samt sikre tilstrekkelig drenering for å redusere risiko for fuktopptrekk og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for fuktinntrenging, råte og skader på byggets bærekonstruksjon.



Del av luftet krypkjeller.



Del av luftet krypkjeller.



Del av luftet krypkjeller.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med benkeskap - skuffer og åpningsdør til skap under vask.
Mindre kjøleskap i benkeskap samt frittstående komfyr.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.
Kjøkkeninnredningen er montert ny de siste to årene.



Pr. dd er avløpsrøret fra kjøkkenvasken følrt ned benk og til bøtte.
Avløpsrøret skal ifølge eier skjøtes på og føres ned gjennom bjelkelaget og videre til terreng.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen etablert avtrekksventilering fra kokesone - vindu må alternativt benyttes.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (BOD MED FORBRENNINGSTOALETT)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Bod er pusset opp og etablert med nytt laminatgulv, malte overflater samt installert forbrenningstoalett i 2025.
- Kommentar:
Avtrekk for forbrenningstoalettet er ført ut gjennom bakre veggparti.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Forbrenningstoalett etablert i utv bod.
Toalett installert i 2025.



Avtrekk fra forbreningstoalettet er ført ut gjennom vegg og klamret til vegg og forkantbord.
Merk at røret er påvirket av snøpress, hvor øvre rørdel ses å helle utover/være ute av vertikal posisjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

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.

Eldre 1-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap inne i bod/toalettrom med automater av noe varierende alder - 2 stk nye kurser/sikringsautomater (Jordfeilautomater) - Kurs 2 og 3.
Fjernavleser installert i 2017 - samsvarserklæring for dette arbeidet ses dokumentert og signert av installatør (klistrelapp inne i sikringsskap).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Det er ihht eier foretatt tilleggsarbeider på anlegget - ny kurs til forbrenningstoalett og komfyr på kjøkken.
   Det forutsettes at det ligger samsvarserklæring på boligmappa på dette tiltaket/arbeidet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forutsettes - med unntak av flyttet, ujordet kontakt på kjøkken.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Se ovenstående konklusjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

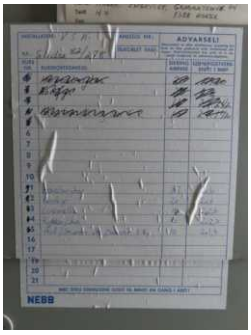
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automater. 2 stk nye jordfeilautomater - kurs 2 og 3.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring for montering av fjernavleser.



Løsthengende ledningsnett/ujordet stikkontakt som er flyttet i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng bestående av grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.
Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt, dels noe murt lettklinker på deler. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at støpte deler er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.
- Kommentar:
Muren er etablert direkte på terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke foretatt noen form for masseutskifting av byggegruben hvor hytten er plassert, noe som tilsier naturlig drenering av terrenget.
Ved besiktigelse av muren, viste denne tegn til skader i form av sprekkdannelser og avskallinger på varierende steder.
Når muren er etablert direkte til terreng/mot terreng, vil det være naturlig at muren blir eksponert for fukt, da denne også har kapilære funksjoner med fuktopptrekk fra under- og tilliggende terreng.
Tilstandsgrad:
Muren vil ut fra besiktiget stand bli definert til tilstandsgrad 2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drenering og frostsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setninger og skader på fundamentet.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere bevegelser i grunnen, som igjen kan gi økte skader på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid for hytten.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å ha fall/falle inn mot vegglivet, hvor dette tilsier overflatevann (regn og smeltevann) blir ført direkte inn mot vegglivet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget etter øvre langside anbefales senket og etablert med fall vekk fra vegglivet (Det anbefales minimum fall 1:50).

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/48 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 450 000

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	**1 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 250 000**

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.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 320 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**550 000**

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.		450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 450 000**

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

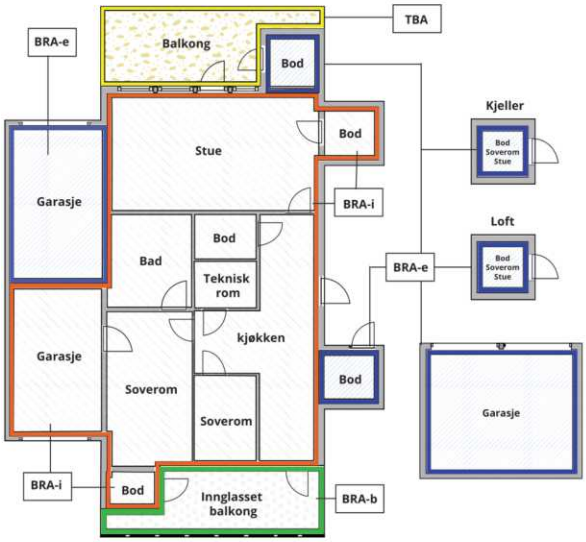
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48	6		54	24
SUM	**48**	**6**			**24**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue	Bod/sengerom med utv. adkomst, toalettrom (bod med forbrenningstoalett)	

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 24 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm overbygd inngangsparti.
- 8 kvm åpent terrasse/verandaareal i forbindelse med overbygd inngangsparti.
- 7 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue/stuegavl samt åpen del på ca 6 kvm i tillegg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 24 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser avvikende forhold ved at hytten er tilbygd med to stk ekstra rom samt at det er etablert overbygd inngangsparti mellom disse rommene.

Prosjektert bod i opprinnelig del ses tatt i bruk og benyttet som soverom samt at tilbygde boder er ett rom benyttet som toalettrom samt ett tilbygd rom er innredet og tilrettelagt med seng/rom for opphold.
Tilbygd rom for opphold samt omdefinering av bodrom til toalettrom og soverom tilsier at det er utført søknadspliktige tiltak/utført tiltak som krever søknad om bruksendring (Fra tilleggsdel til hoveddel)
Byggets målte areal pr. dd fraviker opprinnelig omsøkt areal/=det er arealavvik i forhold til omsøkte og faktisk bygd.

Det er satt 2 stk nye vinduer i stue (panoramavinduer). Dette tiltaket er ikke omsøkt jfr. kravet til søknad om fasadeendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
1. Opprinnelig murt gruepeis er revet og erstattet med frittstående peisovn.
2. Opprinnelig kjøkkeninnredning er revet/fjernet og erstattet med ny.
3. Forbrenningstoalett.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	48	6

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	49	95		0	2024.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjødnafaret 25

Hjemmelshaver
Stange Linn, Krogh Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Bjødnafaret 25, og ligger på Vaset i Nord-Aurdal kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.
Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.
Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.
Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Ikke etablert pr. dd.

Tilknytning avløp

Enklere gråvannsutslipp til terreng fra kjøkkenvask.

Regulering

- Følgende reguleringsmessige forhold er å anta:
Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.
AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014.

Eiendommen er registrert som eksisterende eiendom.
Det antas da at følgende bestemmelser er gjeldende jfr. utnyttelse av tomten.
125 kvm BRA pluss 25 kvm BRA til parkering (sistnevnte areal kan bygges om til garasje).
Det tillates 3 stk bygninger.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 2025 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer rundt hele eiendommen.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
- Kommentar:
Snødekt tomteareal på befaringsdagen - ovenstående som opplyst av eier.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	26.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	26.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	26.01.2026	Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	31.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JA7894

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3451 Gnr.: 49 Bnr.: 95 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjødnafaret 25
Gatenr:	1366
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2960 RØN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.12.2025 kl. 20.00

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

2024/951181-1/200 08.01.2024 11:22	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 920 000 Omsetningstype: Fritt salg KROGH MARTIN F.NR: DEELL: 1/2 STANGE LINN 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.

2025/806551-1/200 10.07.2025 12:56 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 858 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
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».

Servitutter i grunn:

2018/617947-1/200 06.04.2018 21:00 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 17-056772RFA-JFAG Hippe
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1971/634-1/21 19.02.1971 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3451 GNR: 49 BNR: 6

2020/1455978-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 49 BNR: 95

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251211

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Stange	Martin Krogh

Gateadresse
Bjødnafaret 25

Poststed	Postnr
RØN	2960

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95237383

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251211

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter i gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporadisk en og annen mus i felle, men som hovedregel ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tatt inn mer strøm til sikringsskap. Etablert kontakt til komfyr og Cindrella.

Arbeid utført av: El-Fag

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251211

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251211

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251211

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Stange	cca5c85c844613957c627 6a45662eb806691d76b	26.01.2026 18:07:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Krogh	32747aa7e705fbeb1d39e d568009dd2863fb1c1b	13.01.2026 08:46:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251211

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
05.01.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjødnafaret 25, 2960 RØN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

12. oktober 1970

Fr. Ellen Marie Abrahamsen,
Oppsalveien 2,
O s l o 6.

Jnr. 2319/70 V/B

Hytte.

Deres søknad om byggetillatelse for hytte er behandlet av Nord-Aurdal bygningsråd i møte den 7. d.m. Byggetillatelse er innvilget på nærmere angitte vilkår.

Vedlagt oversendes stemplede tegninger, utskrift av bygningsrådets sak 349/70, regler for hyttebygging og regning på gebyret. Til rettledning vedlegges brosjyren "Piper og ildsteder", jfr. hyttereglenes pkt. 7.

Med hilsen

H. Voldum.

Utskrift av møtebok

for Nord-Aurdal bygningsråd

i møte den 7. oktober 1970

Av 5 medlemmer var til stede (medregnet møtende varamenn)

Sak: 349/70.

Behandlet søknad fra Ellen Marie Abrahamsen, Oppsalveien 2, Oslo 6, om byggetillatelse for hytte som skal oppføres ovenfor Skørvestølen, på tomt erverver av Olav T. Hippe.
Hegge fra bygningsvesenet har stukket ut hytteplasseringen og tilrår at den blir godkjent.

Vedtak: Byggetillatelse innvilges på følgende vilkår:

1. Hytta må plasseres slik som utstukket i marka.
   Endring av plasseringen uten bygningsvesenets godkjenning vil medføre at hytta må flyttes, selv om den er ferdigbygget.
2. Skogen på tomta må stå urørt.
3. Inntil felles avfallsplass blir anlagt i området eller det blir iverksatt en annen renovasjonsordning, må klosett(privet)-avfall og søppel graves ned på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår forurensing av drikkevannskilder og vassdrag, jfr. hyttereglenes pkt. 10.
4. Eieren må melde fra skriftlig til bygningsrådet når hytta er ferdig inkl. utvendig beis eller maling, jfr. hyttereglenes pkt. 13.

Rett utskrift:
for
Nord-Aurdal Kommune
Kommunebygningssjefen

Utskrift av møtebok

for Nord-Aurdal bygningsråd

i møte den 7. oktober 1970

Av 5 medlemmer var til stede (medregnet møtende varamenn)

Sak: 349/70.

Behandlet søknad fra Ellen Marie Abrahamsen, Oppsalveien 2, Oslo 6, om byggetillatelse for hytte som skal oppføres ovenfor Skørvestølen, på tomt erverver av Olav T. Hippe.
Hegge fra bygningsvesenet har stukket ut hytteplasseringen og tilrår at den blir godkjent.

Vedtak: Byggetillatelse innvilges på følgende vilkår:

1. Hytta må plasseres slik som utstukket i marka. Endring av plasseringen uten bygningsvesenets godkjenning vil medføre at hytta må flyttes, selv om den er ferdigbygget.
2. Skogen på tomta må stå urørt.
3. Inntil felles avfallsplass blir anlagt i området eller det blir iverksatt en annen renovasjonsordning, må klosett(privet)-avfall og søppel graves ned på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår forurensing av drikkevannskilder og vassdrag, jfr. hyttereglenes pkt. 10.
4. Eieren må melde fra skriftlig til bygningsrådet når hytta er ferdig inkl. utvendig beis eller maling, jfr. hyttereglenes pkt. 13.

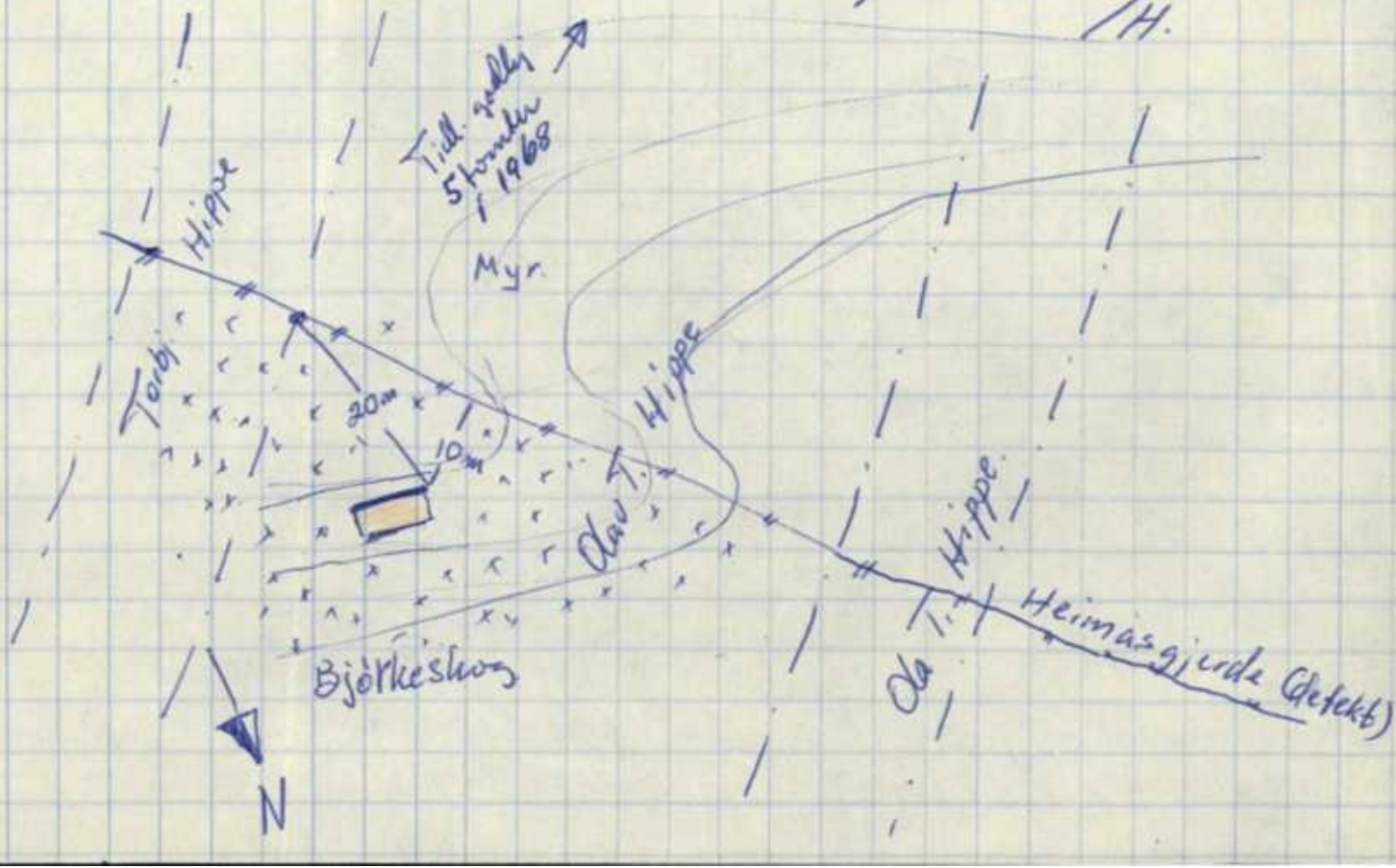
Rett utskrift:
for

Nord-Aurdal Kommune
Kommuneingeniøren

V

Denne lykta er på begynt. Eg har ikkje gitt slik forehandsløyve.
Saka kibris godkjent på vanlege atterhald.
Tomta ligg nedafor tidl. godkjende 5 tomter øvst i teigen hos Olav T. Hippe, like ved det gamle heimasgjerdet, ovafor Skårvestølen og omlag rett sør for Sommestølen.
Lykta ligg i bjørkeskog som må ~~[illegible]~~ hoggast minst råd kr. Sørvegg er ütst. med 118° austleg

Fana 21/9-70/H.



Frå 13'.

Det er knapt ei veke sidan Remm saka kom inn hit, og på så kort tid kan ein ikkje vente å få saka opp til handsaming i N.D.B. nåvd. Og kan heller ingen fullmakt til å gi forhandsløyve, så saka må ut til byggenemnda kan handsama søknaden, og evnt. gitt byggeløyve.

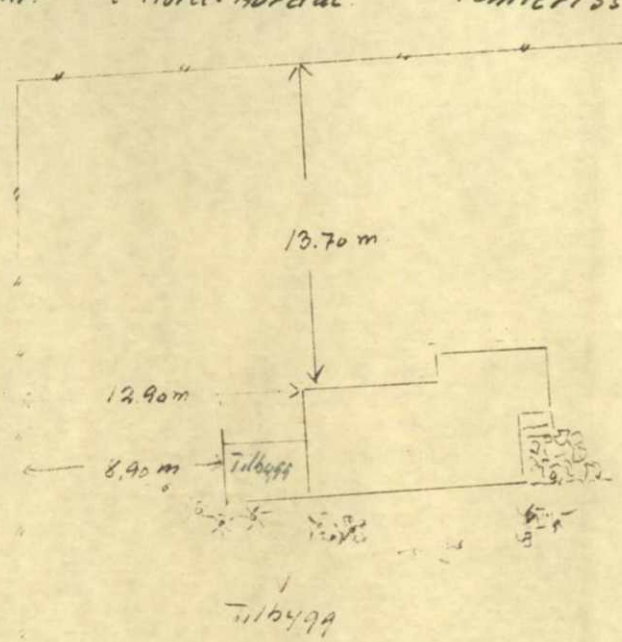
Fag 2/1-70/H.

Haster

Buggebu
gnr. 49, bnr. i Nord-Aurdal Tomteriss.

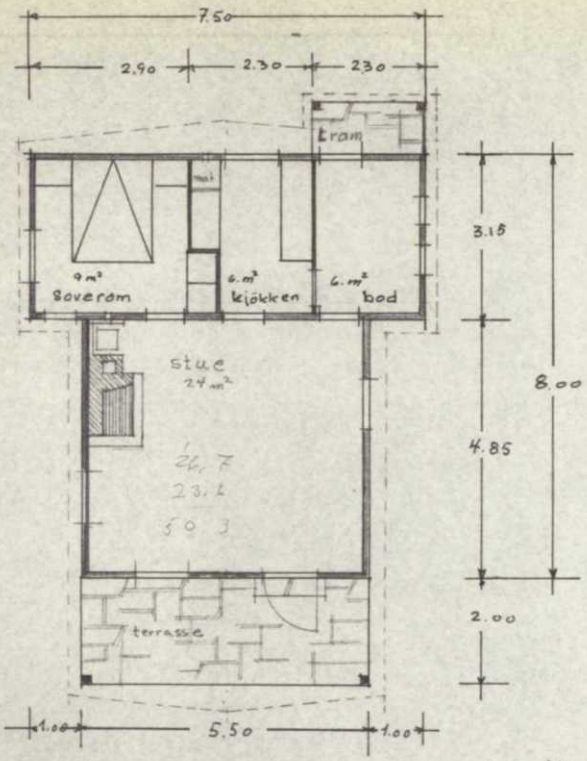
Mål: 1:25
Areal tomt
ca. 2.200 m².

Nord-Aurd.l Byggingsråd

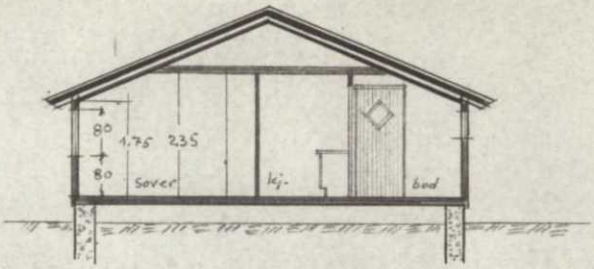


Tilbygg





Plan



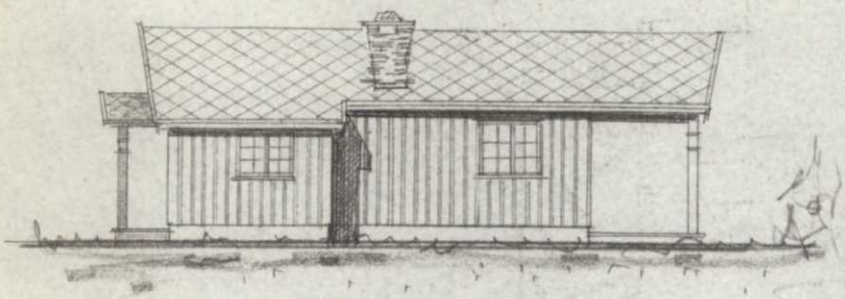
Snitt A-A

Hytte Nordre Aurdal

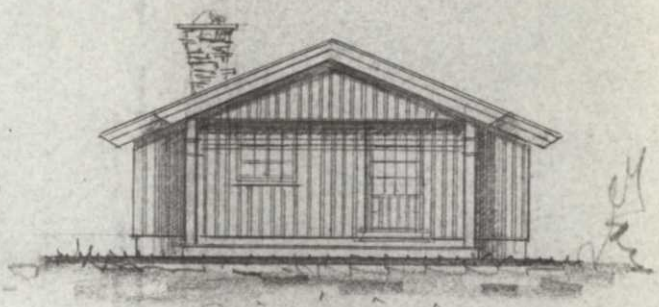
for malermester Helge Abrahamsen

Mål 1:100 areal. 50.3 m²

JAN LIE-NIELSEN ARKITEKT M.N.A.L	
TEGNET JUN1970 AV:	
RETTET:	
ARB. NR. 609	TEGN. NR. 1



fasade vest



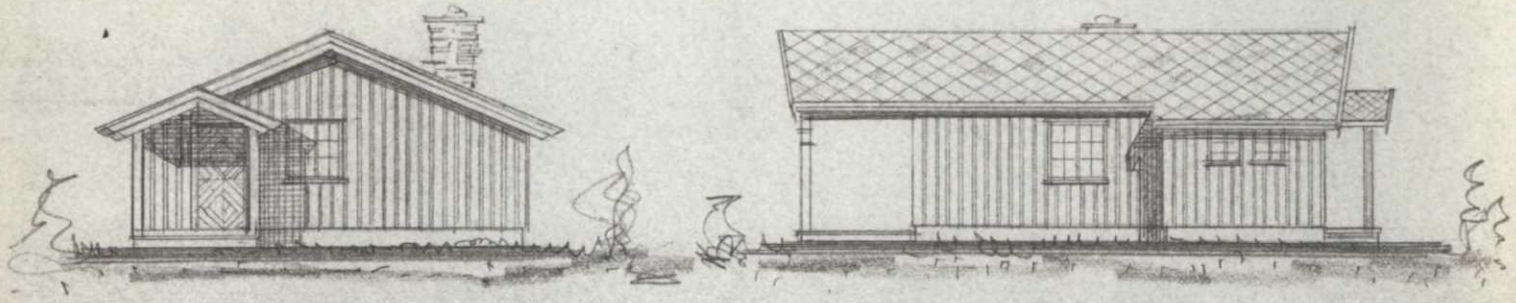
fasade syd

Hytte Nordre Aurdal

for malermester Helge Abrahamsen

Mål 1:100, fasader vest - syd.

JAN LIE-NIELSEN ARKITEKT M.N.A.L	
TEGNET JUN 1970 AV:	
RETTET:	
ARB. NR. 609	TEGN. NR. 2



fasade nord

fasade øst

Hytte Nordre Aurdal

for malermester Helge Abrahamsen

Mål 1:100, fasader, nord-øst

JAN LIE-NIELSEN
ARKITEKT M.N.A.L

TEGNET JUN 1970 AV:	
RETTET:	
ARB. NR. 609	TEGN. NR. 3

Komm. ing. i Nord-Aurdal
Mottatt 13/8-20
Jnr 1251/20 Ark. nr.

Til Bygningsrådet i Nord-Aurdal.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og være vedlagt de bilag som er nevnt i bygningslovens § 94. 3 (nabovarsel) og i hyttereglenes pkt. 12.

Tomten har gårdsnr. 49 og bruksnr. 6, beliggende ved
. . . . . kjøpt/~~bygslet~~ av
Olav Hippe, adresse Ulnes
Skjøte/bygslingskontrakt er tinglyst den . . . . . .
Tomtens størrelse Ca. 2000. m²
Hyttens grunnflate 50,3 m²
Det er følgende naboer og gjenboere (sistnevnte er eier eller fester av eiendommen på motsatt side av veg):
. . . . . Ingen . . . . . .

Legg ved kvittering for at varselbrev er sendt, event. underskrevet erklæring om at varsel er mottatt. Bygningsrådet kan frita søkeren for varsling hvis tomten ligger i regulert felt der naboer og gjenboere får tildelt tomter samtidig.
Vanntilførsel (jfr. bygningslovens § 65): Brønn
. . . . . .
Kloakk (klosett/privet) og avfall (jfr. hyttereglenes pkt. 9 og 10):
. . . . . Utedo. . . . . .
. . . . . .

Bygningsmaterialer og farger:
Vegger: Materiale: Liggende Panel. farge: Mörkbrune
Taktekking: Materiale Tappsingel. farge: Rödbrun
Grunnmur: Materiale: Pilarer Leca farge: Grå
Vindskier farge: Mörkbrun ~~Hvit~~
Dør- og vindusomramming farge: ~~Hvite~~ Mörkbrun
Dører farge: Mörkbrun
Vindusrammer farge: Hvit
Skal hytta inngjerdes: Nei (ja eller nei)
I tilfelle skal inngjerdes: . . . . . m². Gjerdemateriale: . . . . .
Følgende tegninger vedlegges i 2 eksemplarer:
. . . . . .
2 sett fasader, Plan og Snitt.

Ytterligere opplysninger: Tomt nr. 5 utst. 1970/H.

Oslo den 6/8 1970

Jan Eric Nilsen
anmelder

Rosenkrantz gt. 11 IV
adresse

Ellen-Marie Abrahamsen
byggherre

Gypsalveien 2. Oslo 6.
adresse

Øystein Kjus
utførende byggmester

Roald Amundsensvei Fjellhamar.
adresse

==========

For BYGNINGSVESENET:

Bygningsrådets sak nr. .....

Utstukket den ..... av .....
(sign.)

Ferdighetsbesiktigelse den ..... av .....
(sign.)

Anmerkninger:

31. juli 1970.

Herr Helge Abrahamsen,
Oppsalveien 2,
Oslo 6.

Jnr. 1658/70 V/B

Søknad om byggetillatelse for hytte.

Vi har mottatt Deres søknad om byggetillatelse for hytte datert 23/7 d.å.
Da vi har spesielle søknadsskjemaer som gjelder for Nord-Aurdal kommune, returnerer vi Deres søknad, og ber Dem fylle ut vedlagte skjemaer.
Se pkt. 12 i vedlagte hytteregler når det gjelder utfyllingen av skjemaene.

Med hilsen

H. Voldum.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

med erklæring fra byggherre.
(Fylles ut og oversendes i 2 eksemplar.)

Arbeidets art (nybygg, tilbygg o. l.): HYTTE. (NYBYGG

Journalnr.:

Arbeidssted (eiendommens matr.nr., navn og adresse):

Byggherrens (navn, adresse og tlf.): HELGE ABRAHAMSEN, OPPSALVEIEN 2, OSLO 6 217093

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

Oslo den 23. 7. 70

Helge Abrahamsen
Byggherrens underskrift

Ansvarshavende (fagtittel, navn, adresse, tlf.): Tømmermester, Fjellhammer,

Søknaden gjelder: [X] Hele arbeidet [ ] Del av arbeidet

Arbeidet omfatter hovedsaklig: tømmerarbeide

Undertegnede påtar seg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeide og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med approberte tegninger og beskrivelser. Jeg forplikter meg videre til å rette meg etter bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter og byggeforskrifter samt andre pålegg som blir gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg videre å holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelsen av arbeidet samt gi alle påbudte varsler om inspeksjon. Jeg bærer selv ansvaret for at min virksomhet ikke strider med annen lovgivning.

Fjellhammer den 23.7.70

Pistein Kjus
Ansvarshavendes underskrift

Bygningskontrollen gir herved melding om at ovenstående søknad om ansvarsrett er godkjent. Ansvarshavende gir selv underretning til byggherre. Arbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

den

Nr. 2286. På lager: Sem & Stenersen I. Oslo 3-67.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

med erklæring fra byggherre.
(Fylles ut og oversendes i 2 eksemplar.)

Arbeidets art (nybygg, tilbygg o. l.): Hytte. Nybygg

Journalnr.:

Arbeidssted (eiendommens matr.nr., navn og adresse):

Byggherrens (navn, adresse og tlf.): Helge Abrahamsen Oppsalveien 2 Oslo 6. 217093

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

Oslo 23/7 den 1970.

Helge Abrahamsen
Byggherrens underskrift

Ansvarshavende (fagtittel, navn, adresse, tlf.): Tømmermester. Fjellhammer.

Søknaden gjelder

[X] Hele arbeidet [ ] Del av arbeidet

Arbeidet omfatter hovedsaklig: Tømmerarbeide

Undertegnede påtar seg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeide og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med approberte tegninger og beskrivelser. Jeg forplikter meg videre til å rette meg etter bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter og byggeforskrifter samt andre pålegg som blir gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg videre å holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelsen av arbeidet samt gi alle påbudte varsler om inspeksjon. Jeg bærer selv ansvaret for at min virksomhet ikke strider med annen lovgivning.

Fjellhammer den 23.7.70

Øistein Kjus
Ansvarshavendes underskrift

Bygningskontrollen gir herved melding om at ovenstående søknad om ansvarsrett er godkjent. Ansvarshavende gir selv underretning til byggherre. Arbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

..... den .....

.....

Nr. 2286. På lager: Sem & Stenersen I. Oslo 3-67.

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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnafaret 25, 2960 RØN								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 934 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

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.

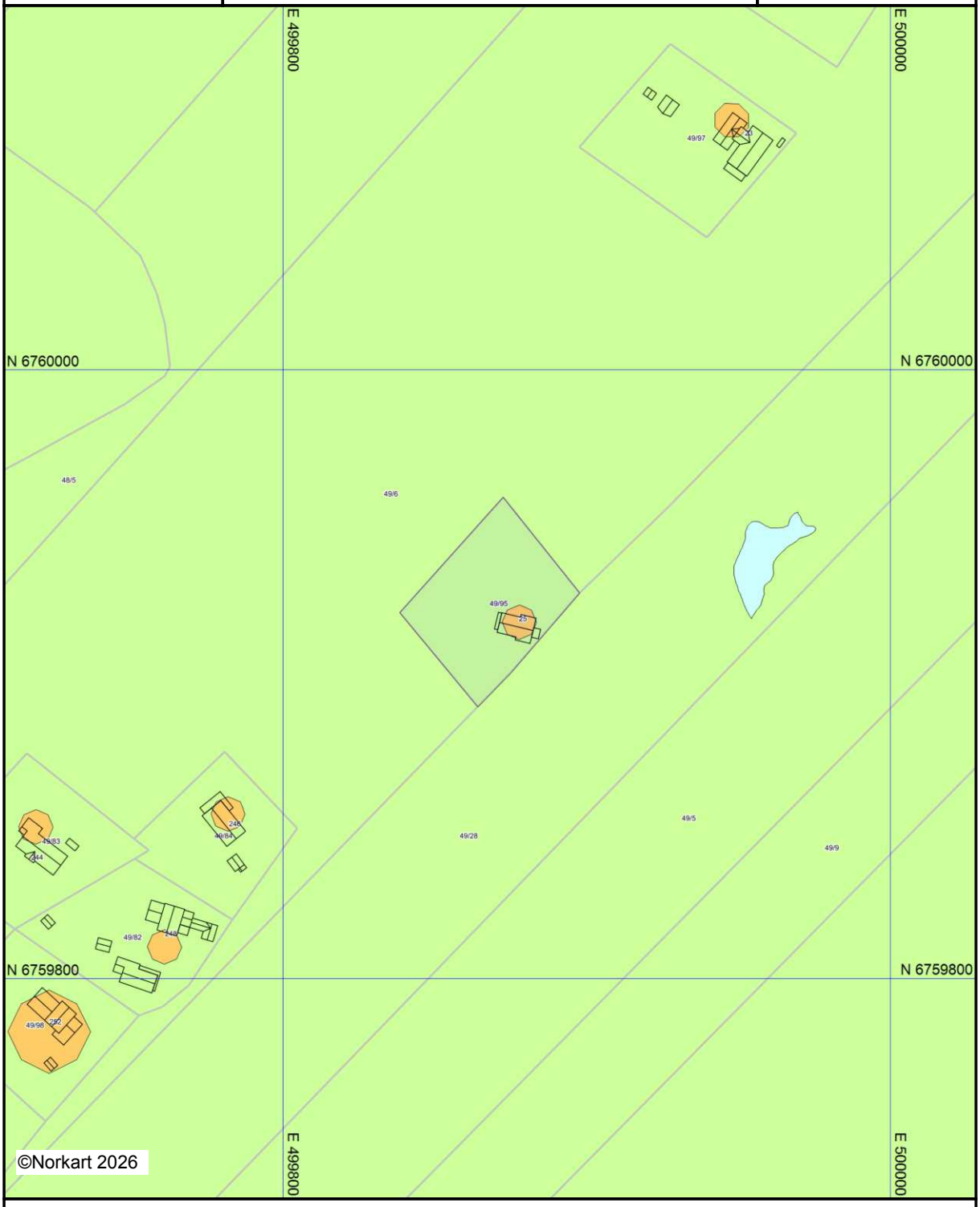
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/95
Adresse: Bjødnafaret 25
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Eiendom	3451 49/95		
Utskriftsdato	05.01.2026	**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

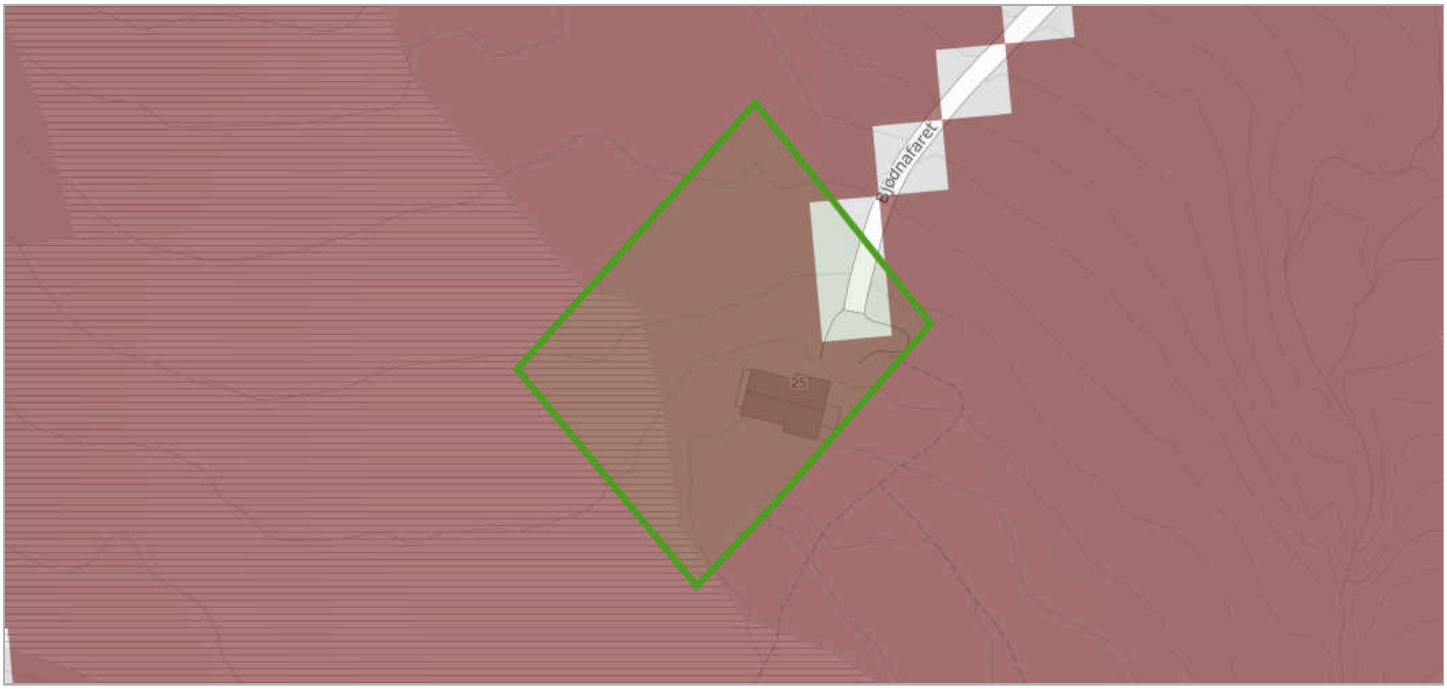
- Dyrkbar jord
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Veg senterlinje Elveg 2.0

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

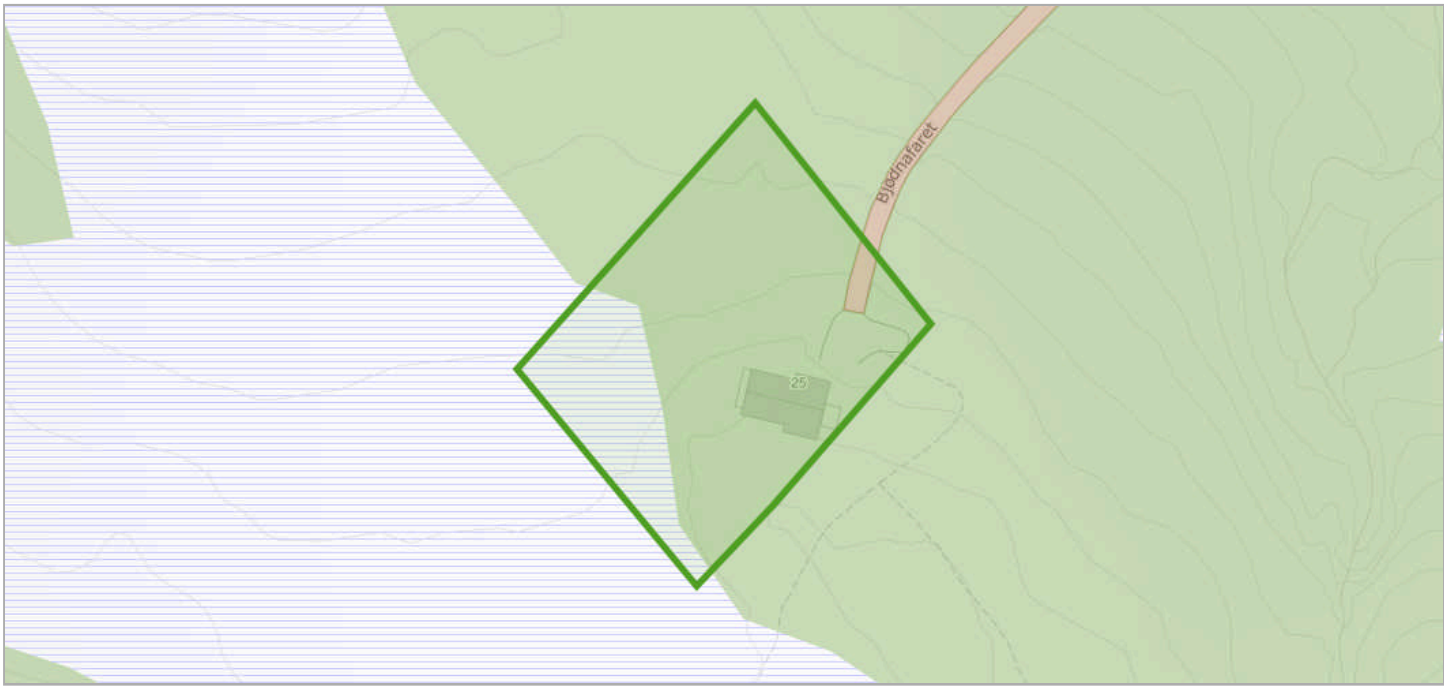
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

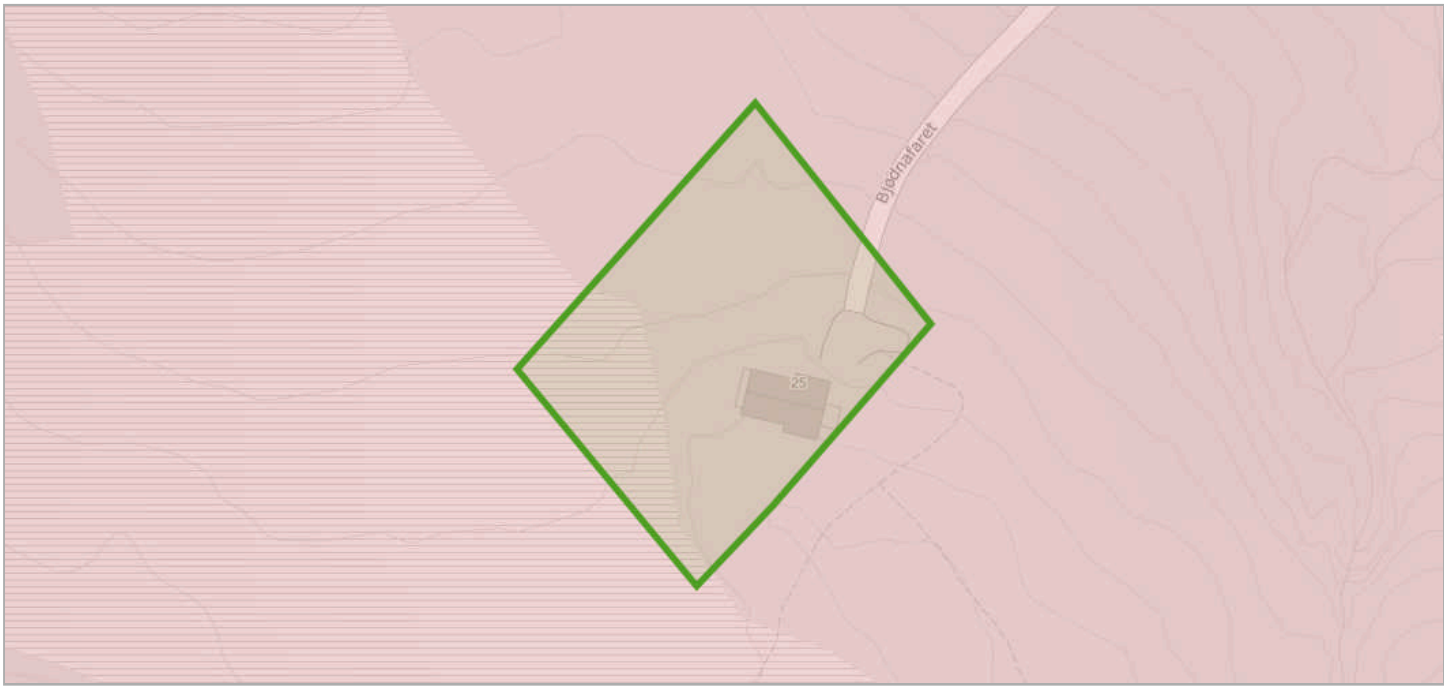
Bebyggelse
Skog
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.01.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

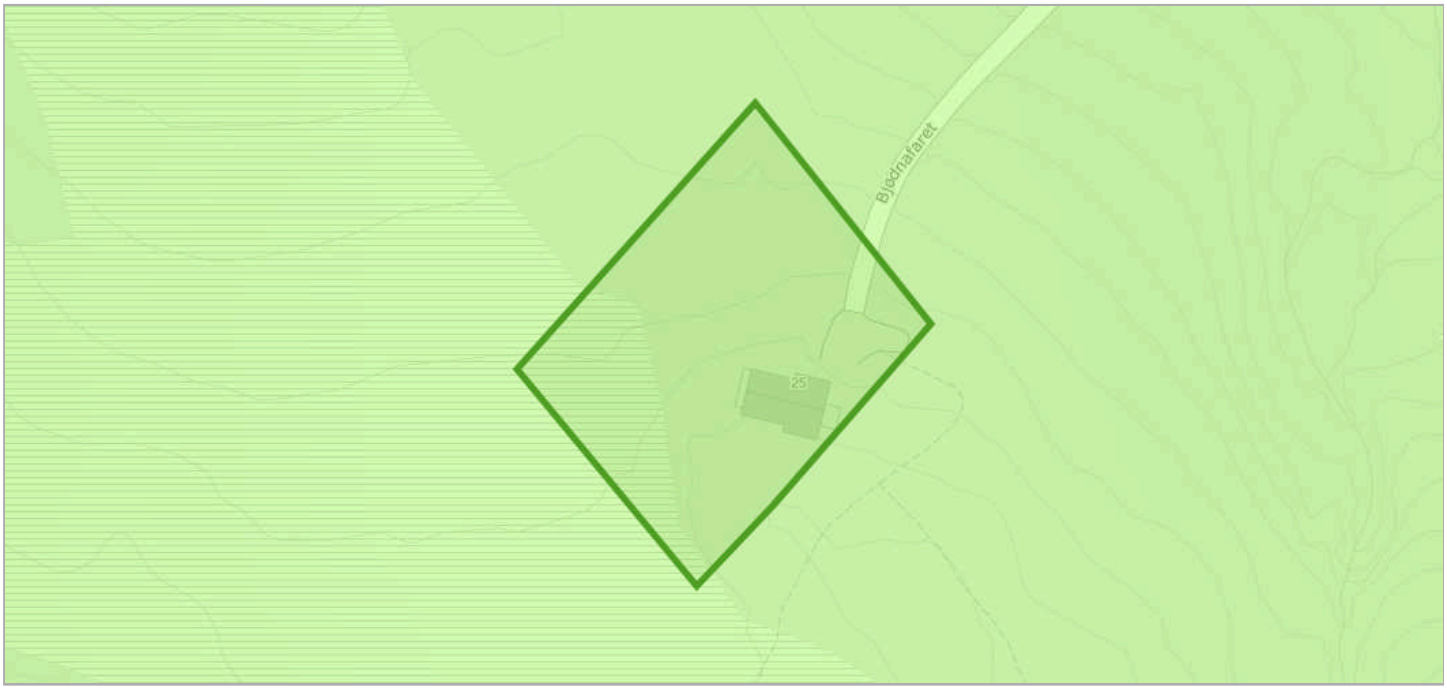
Kartlagte friluftslivsområder
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Gomobu	utfartsområde	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025651)

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

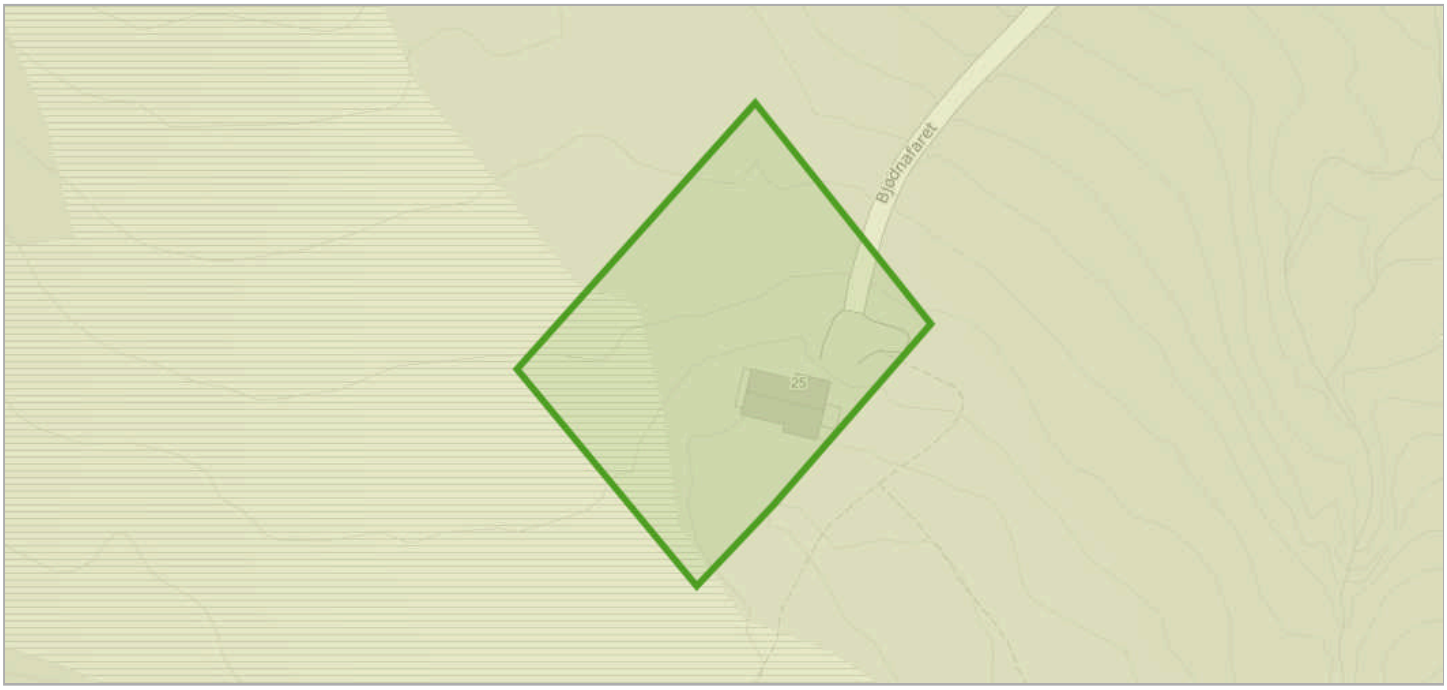
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

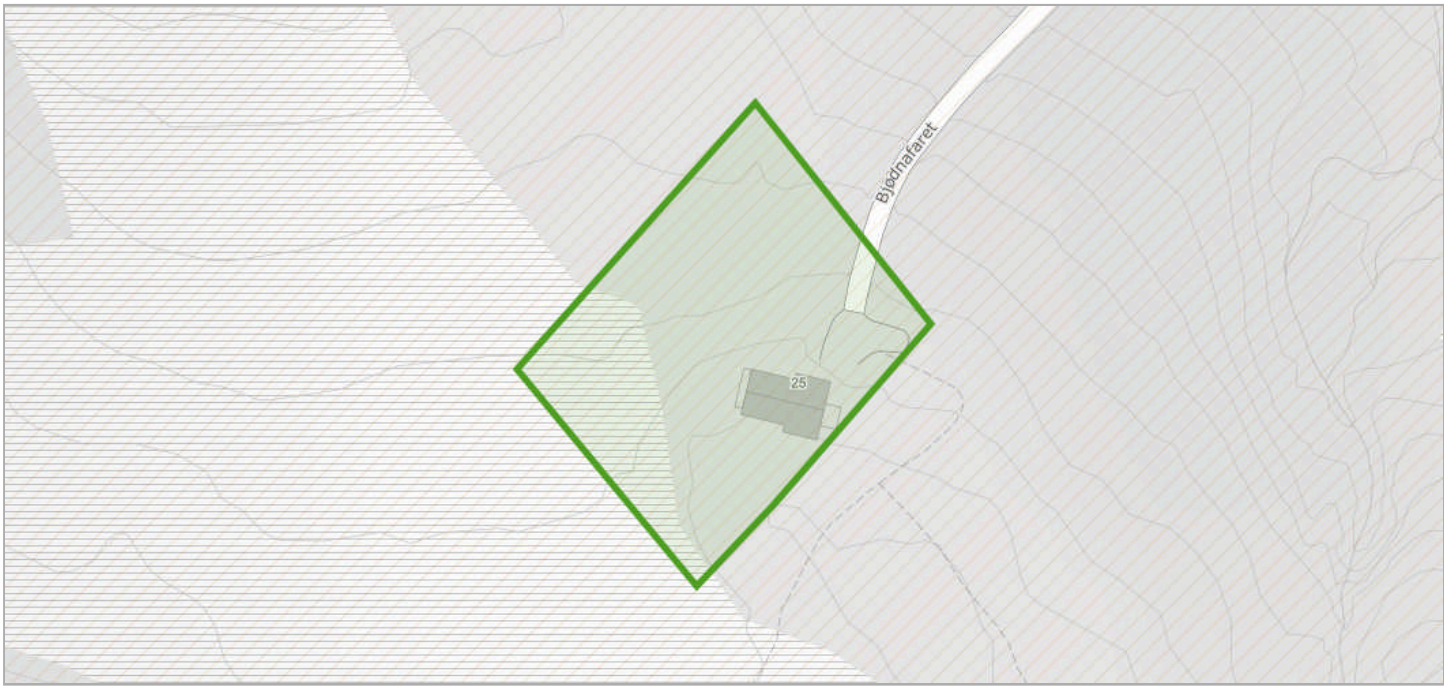
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.01.2026

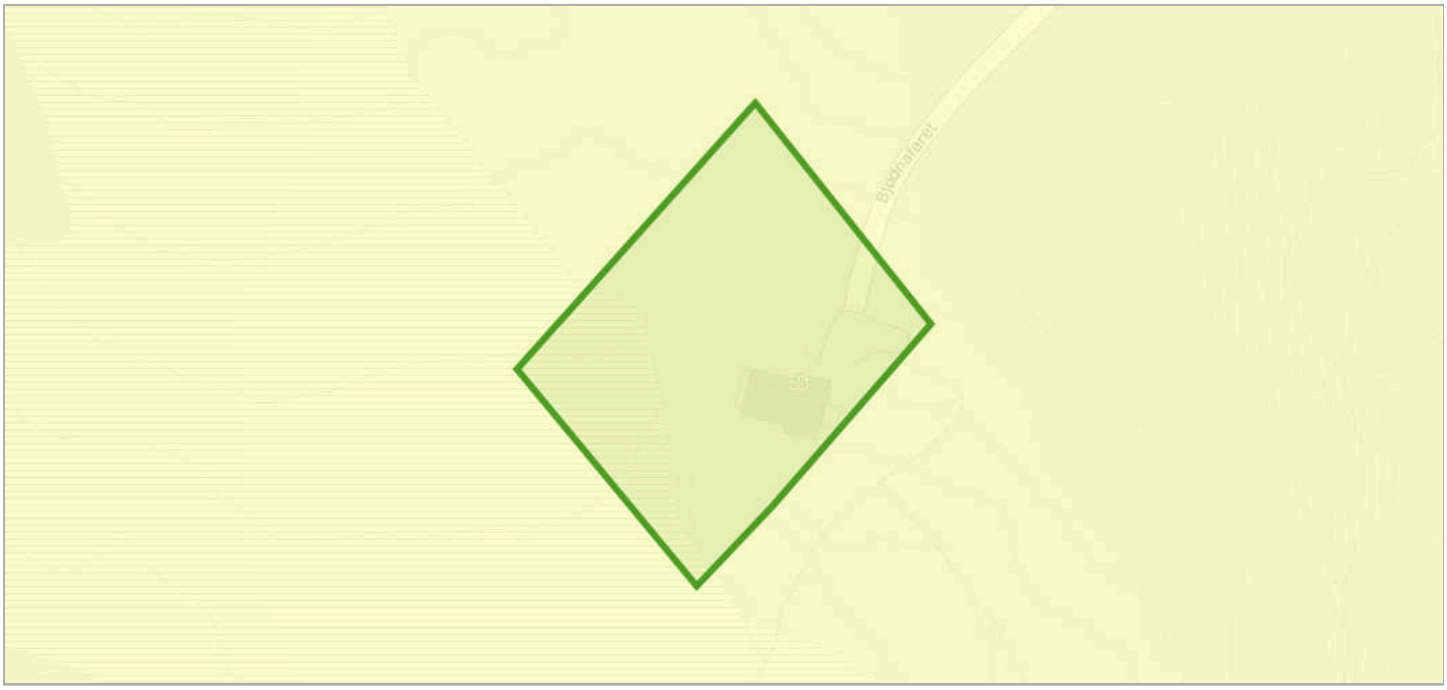


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	04.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B11

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

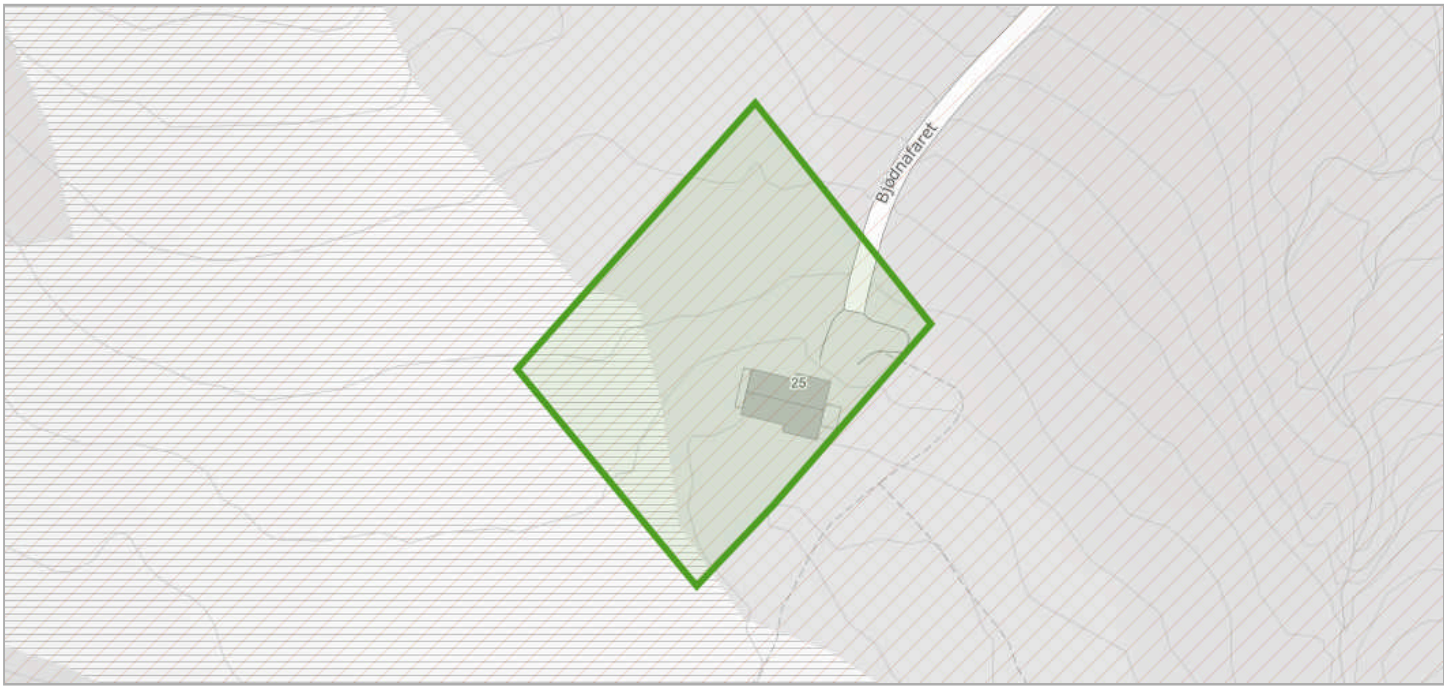
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
22	8	9	9	8	2019	86	5	OST_2019_0	30	24

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

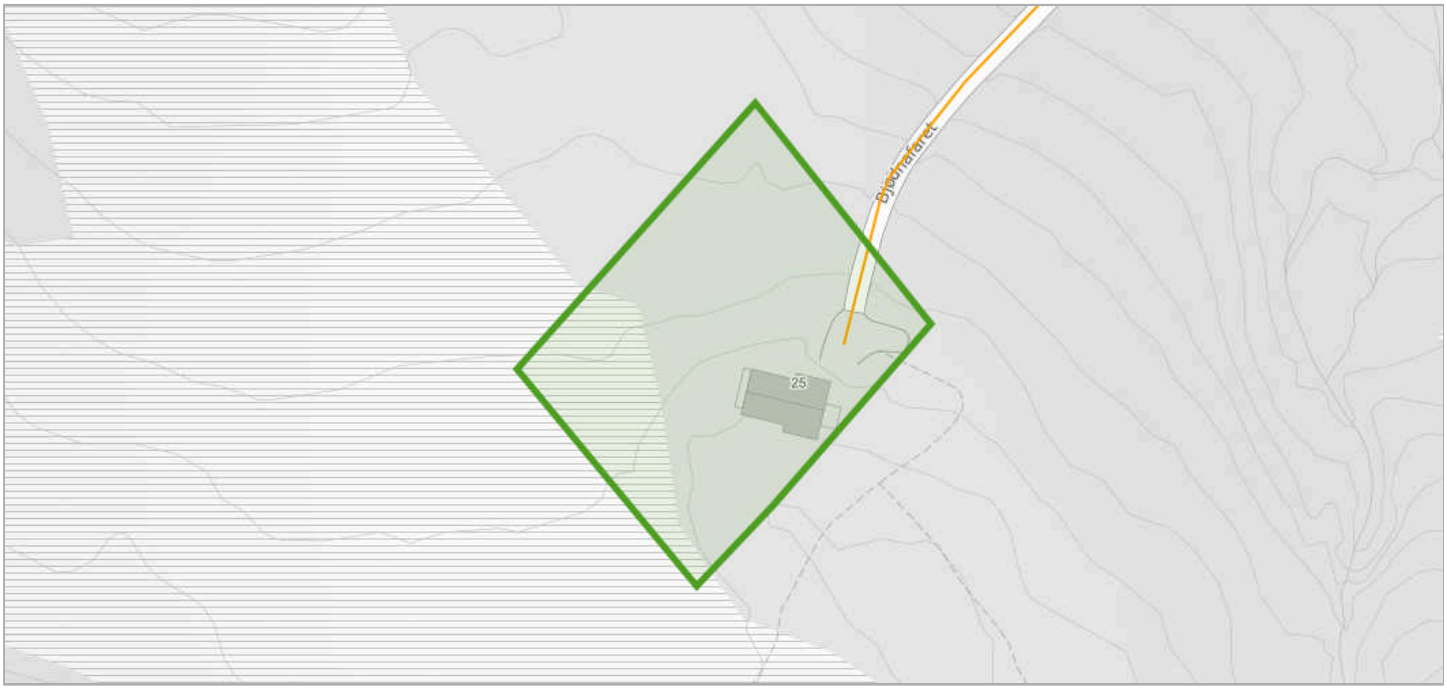
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

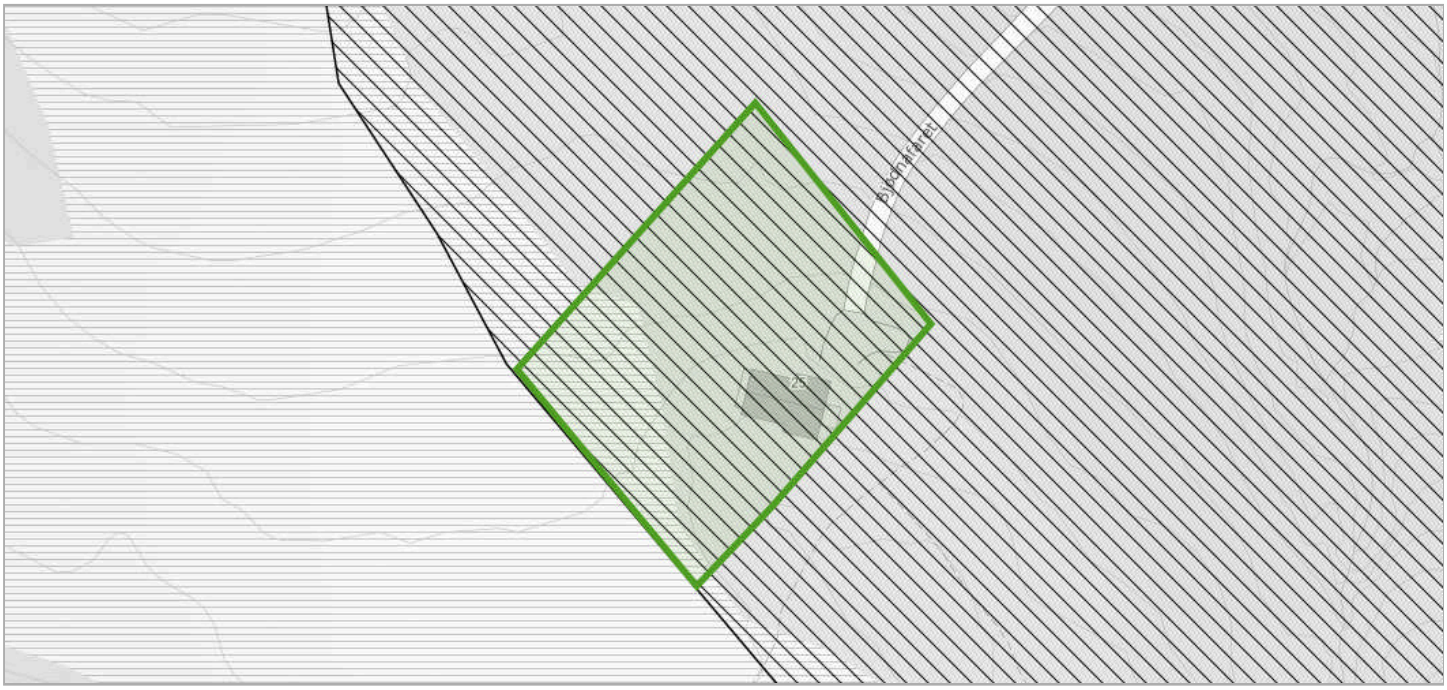
Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0,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

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99796

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nord-Aurdal kommune: Grunneiendom 3451-49/95

Norkart
Utskriftsdato: 05.01.2026 09:55

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	FJELLY	Beregnet areal	2024.7
Etablert dato	19.02.1971	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	49/95
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	06.02.2018 23.04.2018	17/1109 17-056772RFA-JFAG		49/6, 49/28, 49/95
Endre egenskaper Feilretting	01.01.2000 28.03.2019	18/1348		49/95
Skylddeling Skylddeling	19.02.1971			49/6, 49/95

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6759923.76	499868.42	0	Ja	2024.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STANGE LINN F070781*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTERÅSKROKEN 2A 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)
KROGH MARTIN F290578*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTERÅSKROKEN 2A 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjødnafaret 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2960 RØN	Kirkesogn	03100104 Ulnes
Grunnkrets	309 Hippe	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	158003201		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	07.10.1971

1: Bygning 158003201: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 07.10.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	46
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.10.1970	18.06.2007	
Igangsettingstillatelse	07.11.1970	18.06.2007	
Tatt i bruk	07.10.1971	18.06.2007	

Bruksenheter

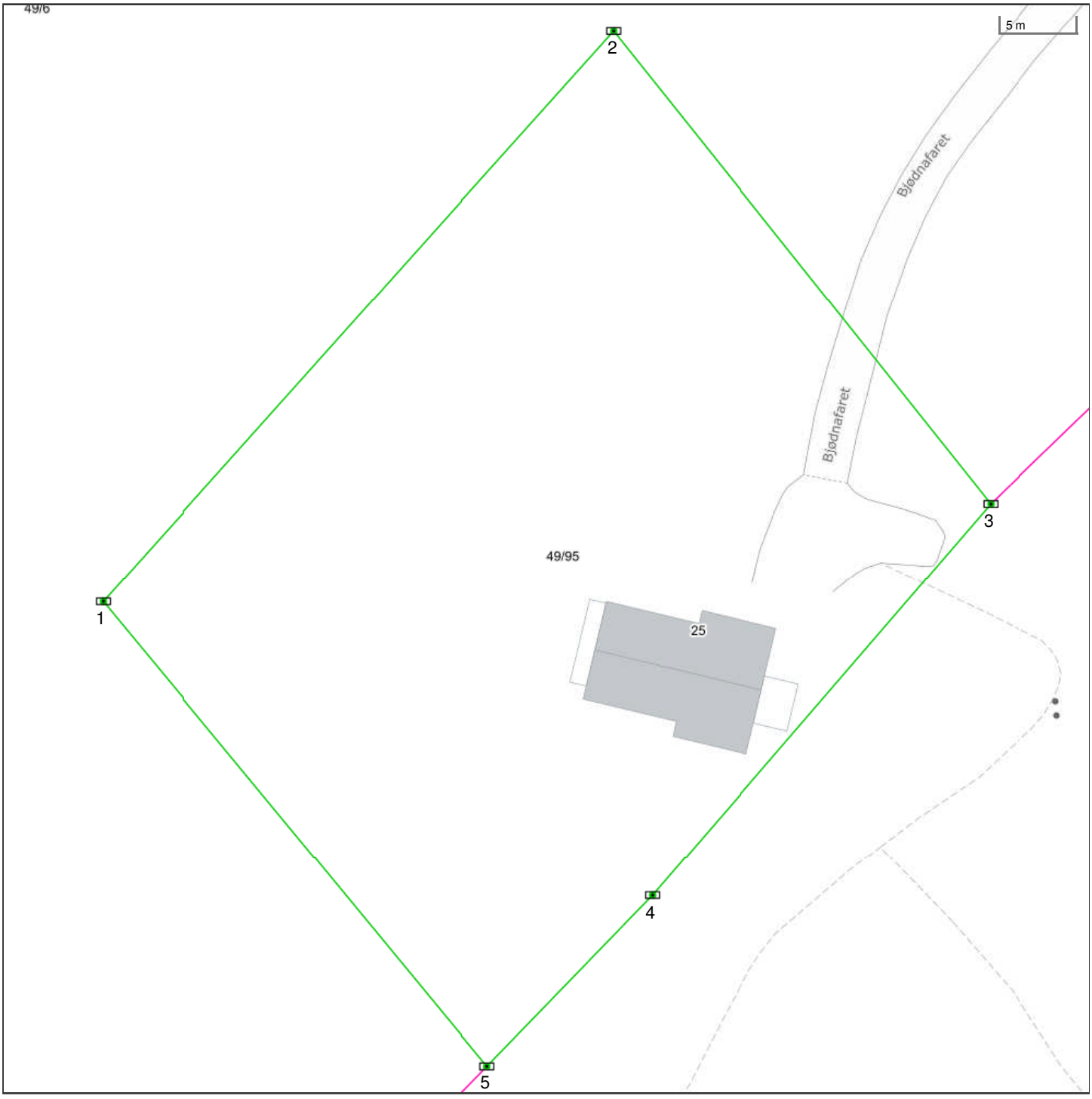
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjødnafaret 25	H0101	49/95	46	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	46	0	46	0	0	0

Utskriftsdato: 05.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 49/95//



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	2 024,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6759923,755000001	**Øst**	499868,4194450301	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6759920,26	499838,54	5 cm	Jord (JO)	Rør (54)	40,15	
2	6759958,15	499872,61	5 cm	Jord (JO)	Rør (54)	50,96	
3	6759926,75	499897,75	7 cm	Jord (JO)	Rør (54)	40,22	
4	6759900,7	499875,19	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	34,46	
5	6759889,36	499864,18	5 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,81	

Nord-Aurdal kommune

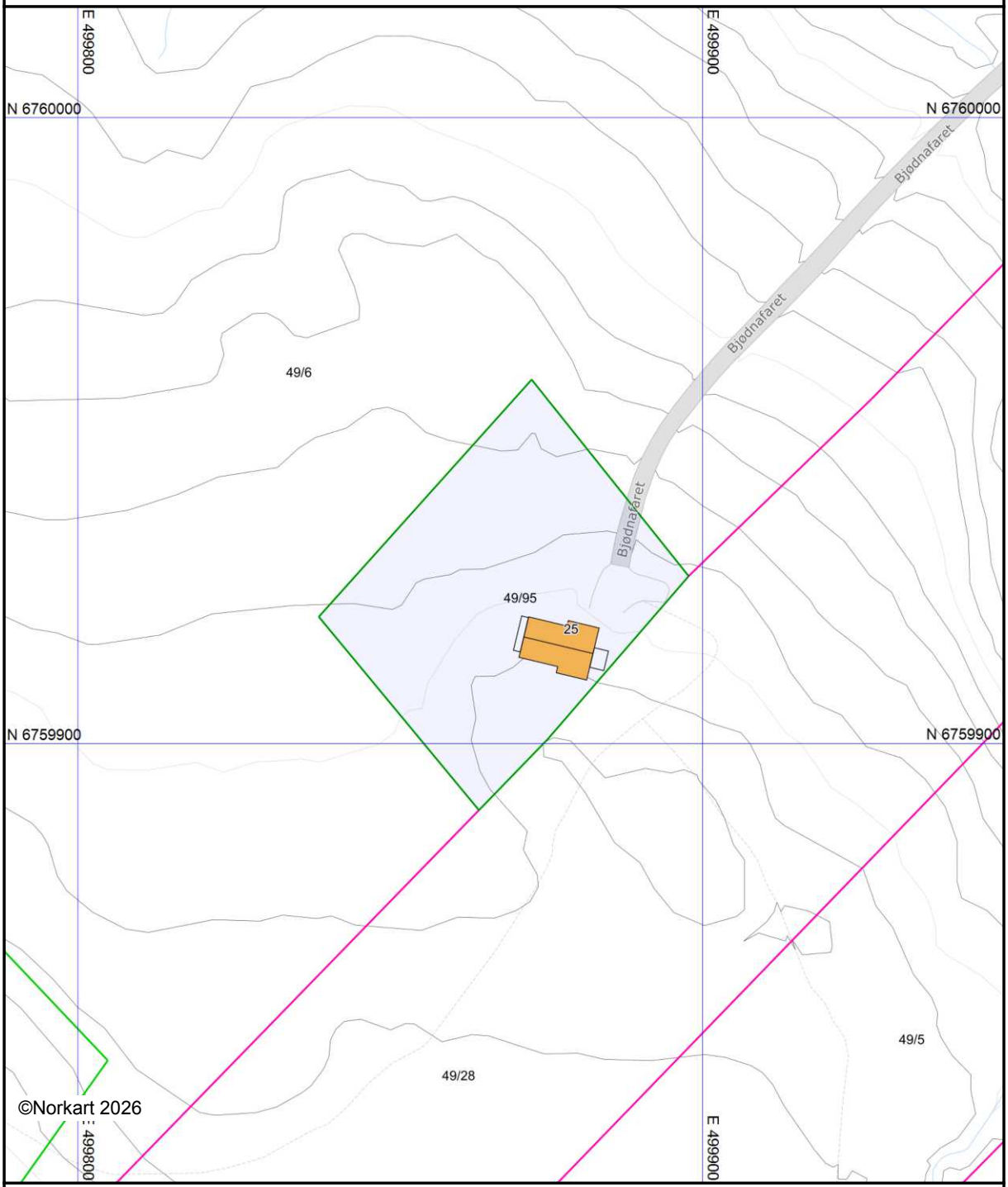
Grunnkart

Eiendom: 49/95
Adresse: Bjødnafaret 25
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

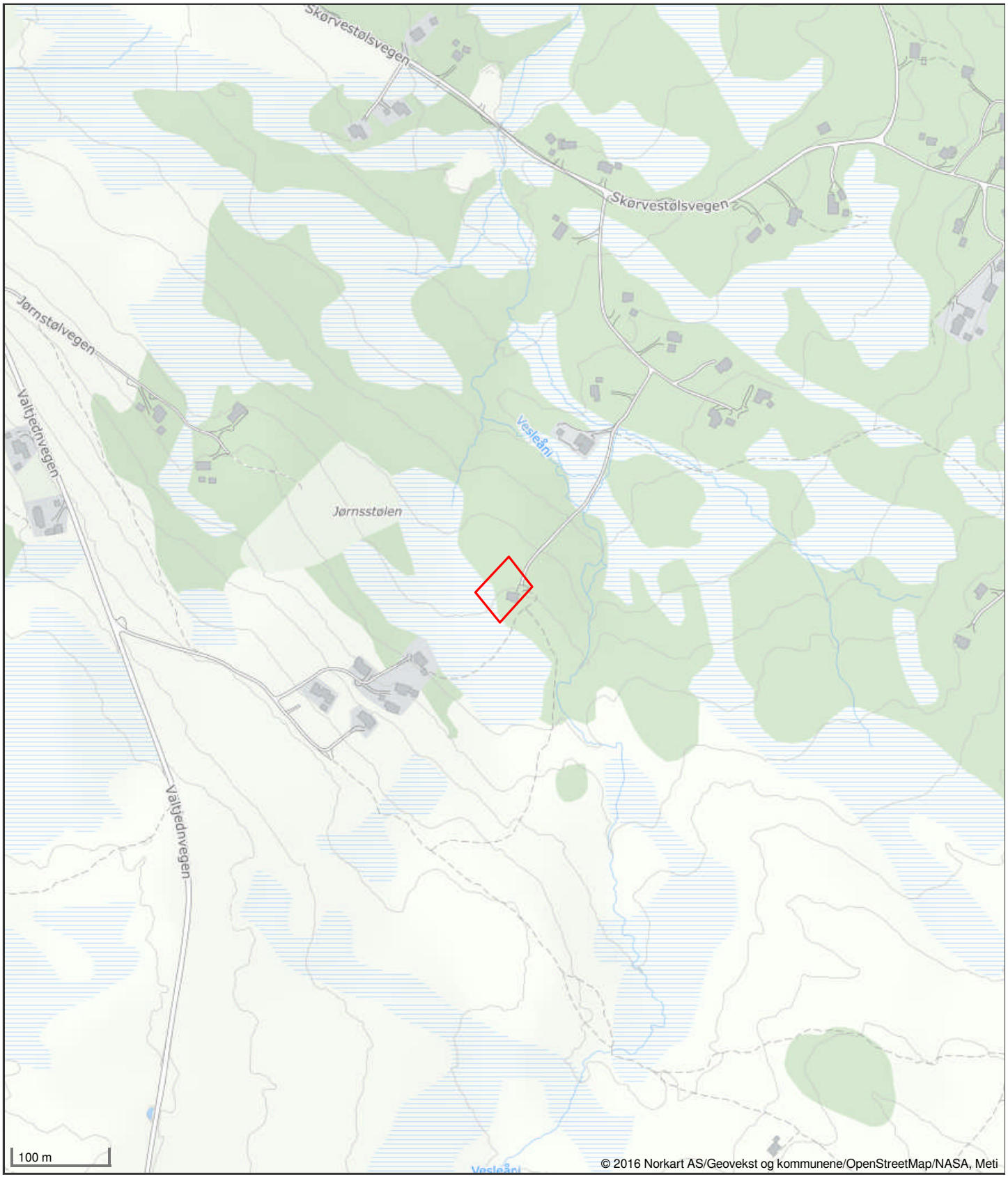
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



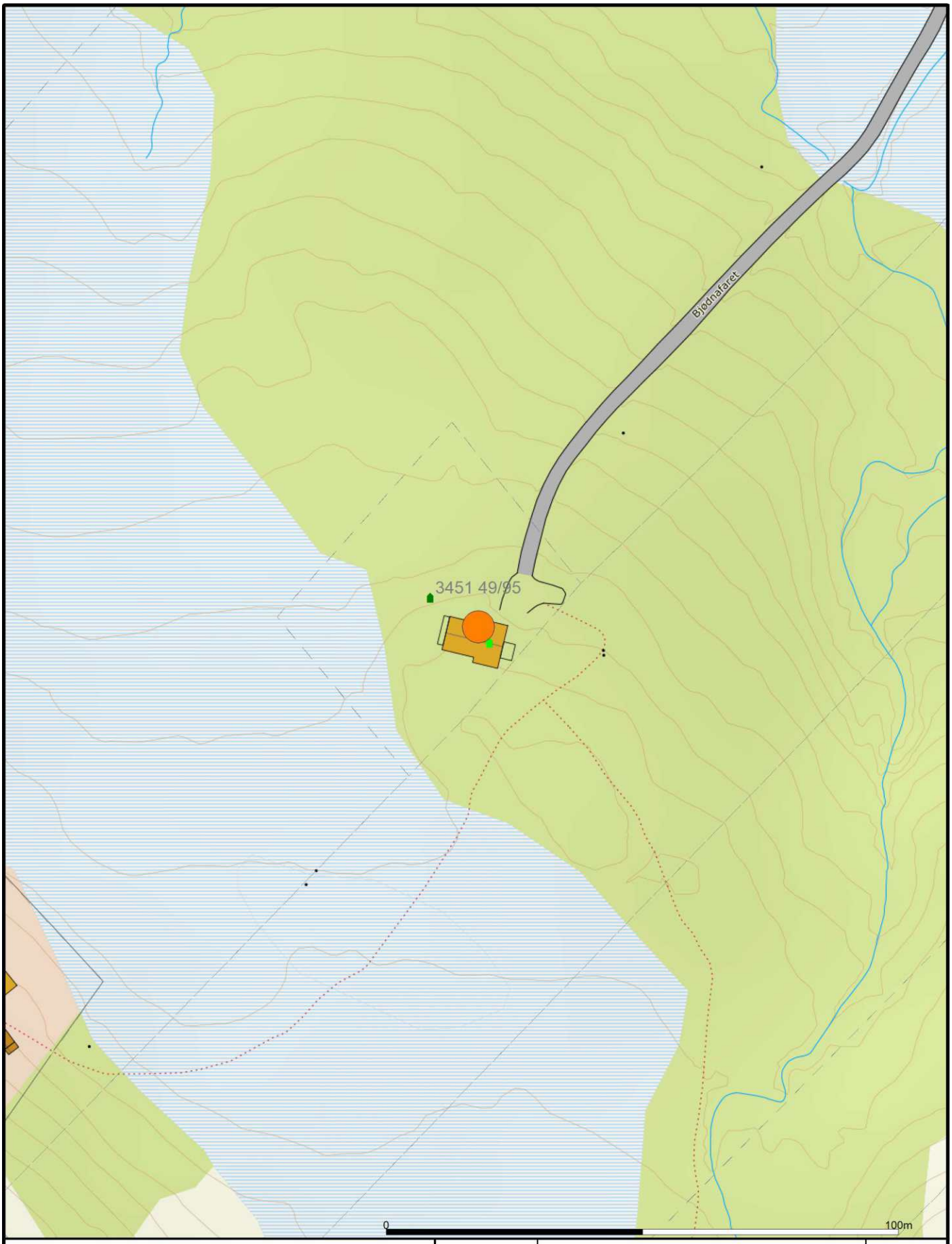
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3451 - 49/95//



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.



Powel AS

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

Dato: 2026.01.05
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

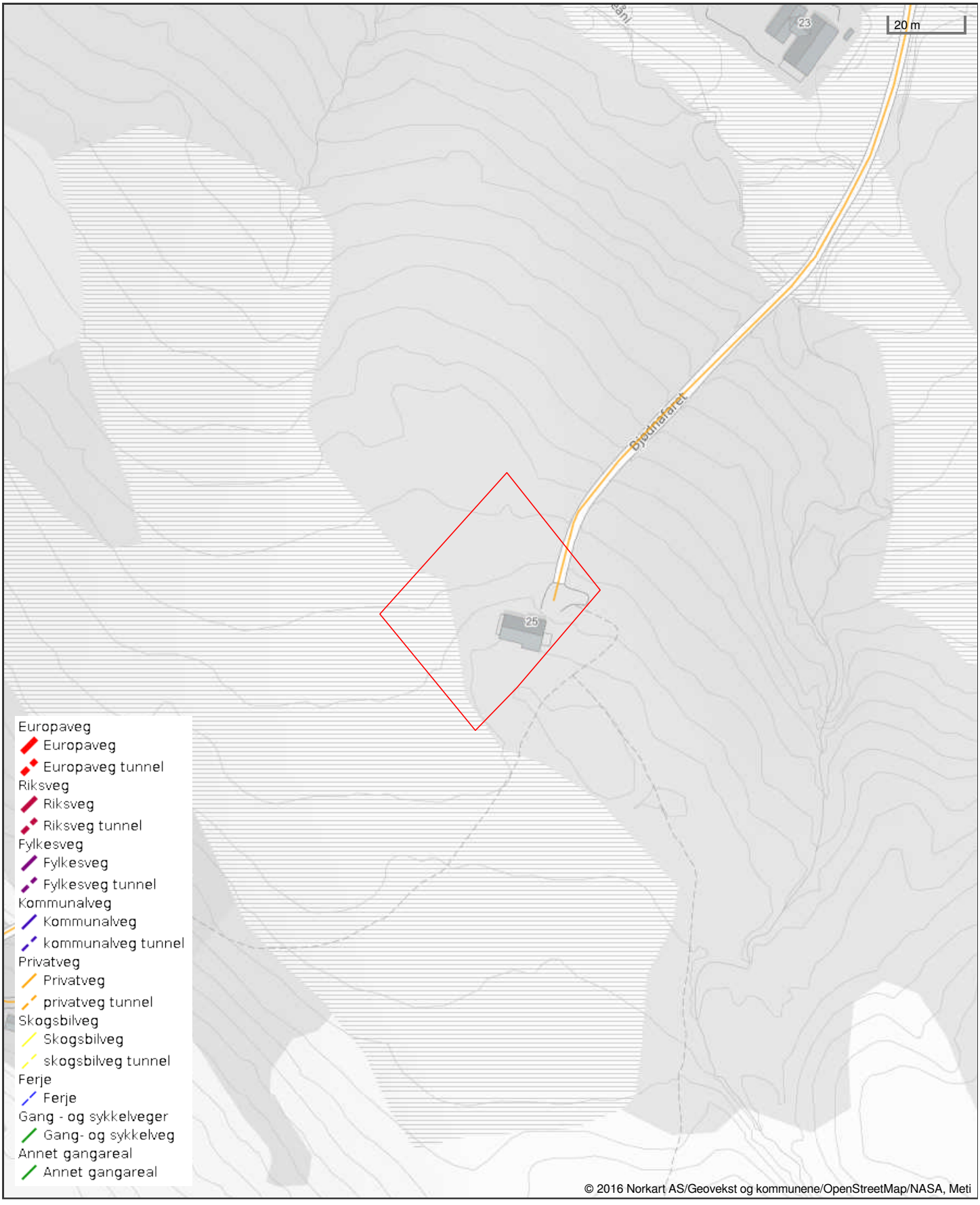
N

Målestokk
1:1000

Gemini

Utskriftsdato: 05.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 49/95//



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

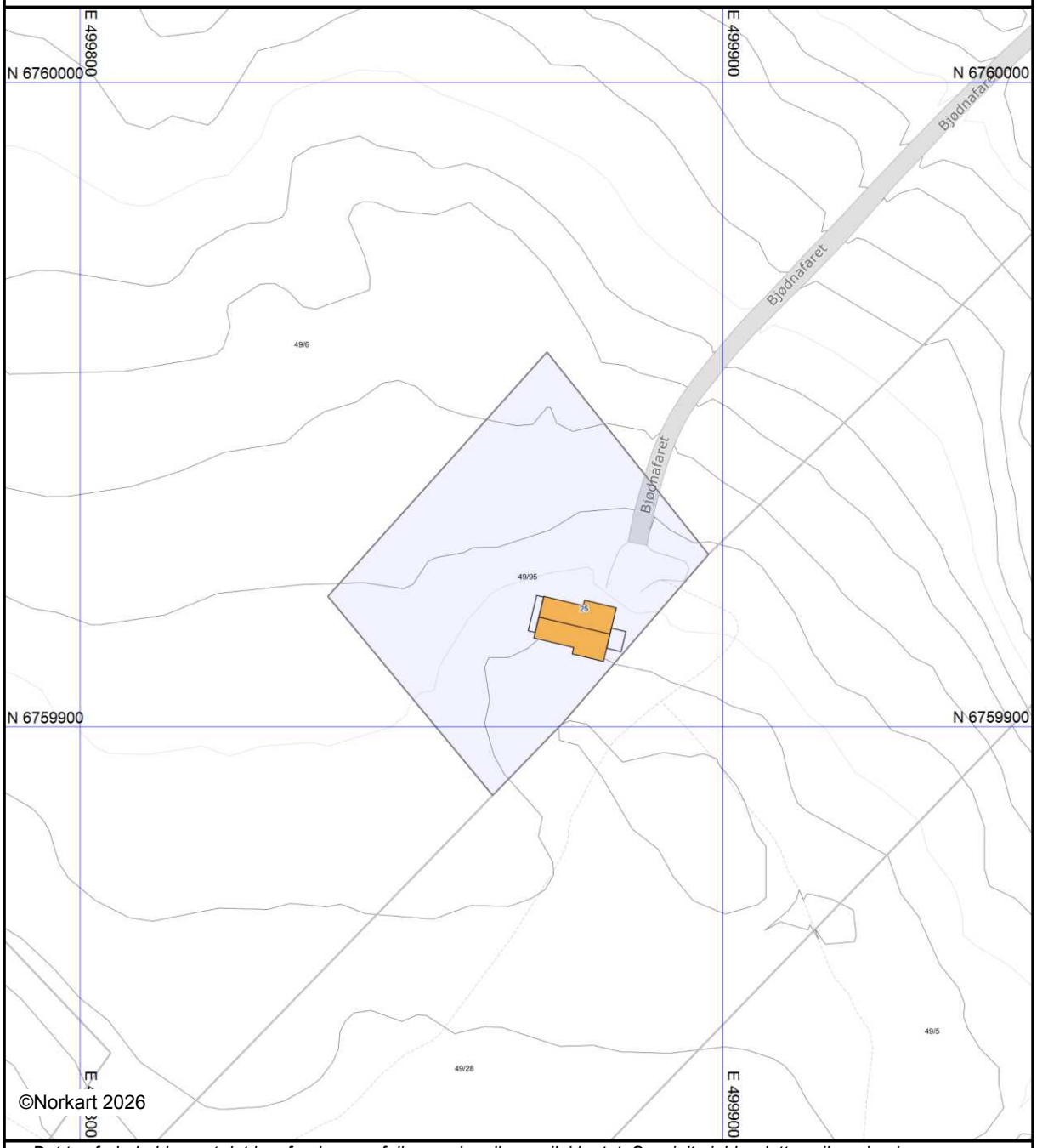
Eiendom: 49/95
Adresse: Bjødnafaret 25
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

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: 05.01.2026

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.**	49	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnafaret 25, 2960 RØN								

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**
Eiendomsskatt	932,00 kr
Feiing	358,00 kr
Renovasjon	2 266,24 kr
Sum	**3 556,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	233100 prom	4.00	1/1	0 %	932,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					Sum	**3 556,25 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune

Utskriftsdato:
12.01.2026

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:	49	**Bruksnr:**	95	**Festenr:**	0	**Seksjonsnr:**	0
Adresse:	Bjødnafaret 25 H0101, 2960 RØN						

Skorstein og ildsted
Det er ikke registrert, tilsyn eller feiing på denne adressen.
Varslet tilsyn 2025.

Nedgravd oljetank
Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Utskriftsdato: 05.01.2026

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.**	49	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnafaret 25, 2960 RØN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

VALDRES JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974726882

Tinglysingsutdrag

Sak:	17-056772RFA-JFAG Hippe
Gnr.:	48 og 49
Kommune:	Nord-Aurdal (0542)
Saken gjelder:	• Fastsetting av grensene for hytteeiendommene 49/62,91, 49/69, 49/72, 49/82, 49/83, 49/84, 49/85,99, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98,120, 49/115, 49/117 og 49/121. • Fastsetting av grensa mellom 49/6 og 49/73. • Fastsetting av bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69 på 49/6.
Påbegynt ved jordskifteretten	13.09.2017
Avsluttet ved jordskifteretten:	06.02.2018

Doknr: 617947 Tinglyst: 06.04.2018
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

.....

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 15.09.2017

Sted: Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

Sak: 17-056772RFA-JFAG Hippe

Saken gjelder: Krav om sak ved jordskifteretten for å få fastsatt grensene for hytteeiendommer som er fradelt gnr. 49, bnr. 6

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Knut Lihagen

Parter:

Eier:	Gnr.:	Bnr.:
Petter August Sandnes	48	5
Hege Beate Brøterfallet	48	33
Odd Vidar Hippe	49	6
Kolbjørn Hippe	49	28
Erik Tomt	49	62 og 91
Knut Sveen	49	69
Kari Bø Wangensteen	49	72
Asbjørn Palm	49	73
Sidsel Holme Kongtorp	49	82
Gunnar Dalen	49	83
Hans Ivar Ellefsen og Åse Gullbekk Ellefsen	49	84
Tore Johan Holme	49	85 og 99
Tone Engkvist Kirkesjøberg og Roy Engkvist	49	95
Berit Skaug	49	96
Knut Ivar Ødegård	49	97
Stein Magnussen	49	98 og 120
Vidar Berg-Pedersen	49	115
Tore Wilhelm Wilskow	49	117
Gro Kvebæk Moe og Svein Ove Moe	49	121
Asbjørn Palm og Line Gunn Støa Palm	49	131

Alle eiendommene ligger i Nord-Aurdal kommune (0542).

.....

Hva avgjørelsen gjelder

Avgjørelsen gjelder igangsetting av saken samt dens saklige og geografiske avgrensing.

.....

Saklig og geografisk avgrensning

Med grunnlag i kravet og drøftingene som ble gjennomført med partene under rettsmøtet 13.-14.09.17, foretas nedenfor en avgrensning av sakens omfang i henhold til jordskiftelovens § 6-9.

Tema for saken er:

- Fastsetting av samtlige grenser for hytteeiendommene 49/62,91, 49/69, 49/72, 49/82, 49/83, 49/84, 49/85,99, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98,120, 49/115, 49/117 og 49/121.
- Fastsetting av grensa mellom 49/6 og 49/73.
- Fastsetting av bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69 på 49/6.

Som ledd i grensefastsettingen foretas enkelte steder en viss omforming av grenser for å oppnå mer tjenlige eiendomsforhold.

Saken vil berøre de eiendommer som er oppført i den tabellariske oversikt foran med unntak av 48/33 og 49/131.

Den saklige og geografiske avgrensning kan bli justert på et senere stadium i saken dersom jordskifteretten finner det riktig.

Slutning:

1. Sak nr. 17-056772RFA-JFAG igangsettes.
2. Saken avgrenses slik det framgår ovenfor.

Fagernes, den 15. september 2017

Knut Lihagen (sign.)

DOM

Dato:	05.02.2018
Sted:	Nord-Aurdal rådhus, Fagernes
Sak:	17-056772RFA-JFAG Hippe
Saken gjelder:	• Fastsetting av grensene for hytteeiendommene 49/62,91, 49/69, 49/72, 49/82, 49/83, 49/84, 49/85,99, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98,120, 49/115, 49/117 og 49/121. • Fastsetting av grensa mellom 49/6 og 49/73. • Fastsetting av bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69 på 49/6.
Jordskiftedommer:	Jordskiftedommer Knut Lihagen
Parter:	

Eier:	Gnr.:	Bnr.:
Petter August Sandnes	48	5
Hege Beate Brøterfallet	48	33
Odd Vidar Hippe	49	6
Kolbjørn Hippe	49	28
Erik Tomt	49	62 og 91
Knut Sveen	49	69
Kari Bø Wangensteen	49	72
Asbjørn Palm	49	73
Sidsel Holme Kongtorp	49	82
Gunnar Dalen	49	83
Hans Ivar Ellefsen og Åse Gullbekk Ellefsen	49	84
Tore Johan Holme	49	85 og 99
Tone Engkvist Kirkesjøberg og Roy Engkvist	49	95
Berit Skaug	49	96
Knut Ivar Ødegård	49	97
Stein Magnussen	49	98 og 120
Vidar Berg-Pedersen	49	115
Tore Wilhelm Wilskow	49	117
Gro Kvebæk Moe og Svein Ove Moe	49	121
Asbjørn Palm og Line Gunn Støa Palm	49	131

Alle eiendommene ligger i Nord-Aurdal kommune (0542).

.....

Hva dommen gjelder

Dommen avgjør hvordan grensene som inngår i denne saken skal fastsettes.

.....

Jordskifterettens bemerkninger

Saksbehandlingen viser at det kan registreres enighet mellom de berørte parter om at grensene som inngår i denne saken, skal fastsettes som vist på dok. 138.

Etter dette kan jordskifteretten konkludere med at grensene blir å fastsette i samsvar med dette kartdokumentet.

Slutning:

Grensene som inngår i sak 17-056772RFA-JFAG, fastsettes slik de er vist med svarte stiplede linjer på det foreløpige grensekartet (dok. 138).

.....

Fagernes, den 5. februar 2018

Knut Lihagen (sign.)

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 06.02.2018

Sted: Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

Sak: 17-056772RFA-JFAG Hippe

Saken gjelder:

- Fastsetting av grensene for hytteeiendommene 49/62,91, 49/69, 49/72, 49/82, 49/83, 49/84, 49/85,99, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98,120, 49/115, 49/117 og 49/121.
- Fastsetting av grensa mellom 49/6 og 49/73.
- Fastsetting av bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69 på 49/6

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Knut Lihagen

Parter:

Eier:	Gnr.:	Bnr.:
Petter August Sandnes	48	5
Hege Beate Brøterfallet	48	33
Odd Vidar Hippe	49	6
Kolbjørn Hippe	49	28
Erik Tomt	49	62 og 91
Knut Sveen	49	69
Kari Bø Wangensteen	49	72
Asbjørn Palm	49	73
Sidsel Holme Kongtorp	49	82
Gunnar Dalen	49	83
Hans Ivar Ellefsen og Åse Gullbekk Ellefsen	49	84
Tore Johan Holme	49	85 og 99
Tone Engkvist Kirkesjøberg og Roy Engkvist	49	95
Berit Skaug	49	96
Knut Ivar Ødegård	49	97
Stein Magnussen	49	98 og 120
Vidar Berg-Pedersen	49	115
Tore Wilhelm Wilskow	49	117
Gro Kvebæk Moe og Svein Ove Moe	49	121
Asbjørn Palm og Line Gunn Støa Palm	49	131

Alle eiendommene ligger i Nord-Aurdal kommune (0542).

.....

Hva avgjørelsen gjelder

Avgjørelsen gjelder følgende:

- Endelig grensebeskrivelse med tilhørende grensekart
- Bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69
- Fastsetting og fordeling av sakskostnadene

.....

Endelig grensebeskrivelse og grensekart

De grensene som ble fastsatt ved jordskifterettens dom avsagt 05.02.18, er reglementsmessig avmerket, oppmålt og koordinatfestet i marka av jordskifterettens ingeniør Solveig Gule. Grensene er beskrevet i etterfølgende grensebeskrivelse (kap. I) og avlagt på det endelige grensekartet.

Bestemmelser om vegrett og brønnrett for 49/69

.....

Etter dette kan jordskifteretten konkludere med at bestemmelsene om vegrett og brønnrett for 49/69 blir å stadfeste i samsvar med forslaget, og de inntas nedenfor under kap. II – III.

Beskrivelsene og bestemmelsene i kap. I – III blir gjort gjeldende med rettslig bindende virkning fra den dag saken er rettskraftig.

.....

Andre forhold knyttet til avslutning av saken

Ankefrist og rettskraft framgår av kap. V.

Det framgår av kap. VI hvilke eiendommer jordskifterettens avgjørelser vil bli tinglyst på, og kap. VII forteller hvordan saken blir forkynt.

Slutning:

1. De etterfølgende beskrivelser og bestemmelser (kap. I – III) blir gjort gjeldende med rettslig bindende virkning fra den dag sak 17-056772RFA-JFAG er rettskraftig.
2. For øvrig gjennomføres saken som bestemt i kap. IV – VII.

I. Grenser

1. Grenseforklaring og målegrunnlag

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom hvert grensepunkt i de oppgitte retninger. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning og en sirkelinndeling på **400 grader**. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De fastsatte grensepunktene er delvis avmerket i marka med prefabrikerte grensemerker i form av aluminiumsrør eller -bolter forsynt med hode ("Off. godkj. grm.") og delvis med gamle

merkesteiner eller jernrør. De grensemerkene som er nedsatt av jordskifteretten i denne saken, har hode preget med jordskiftedomstolens kjennemerke.

Alle de fastsatte grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra Kartverkets posisjonstjeneste CPOS. Detaljert landmålingsdokumentasjon med beskrivelse av nøyaktighet og kvalitet for alle målte grensepunkter er utarbeidet, og blir arkivert i jordskifterettens digitale saksarkiv.

Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter og er oppgitt i koordinatsystem Euref89 (ETRS89) Sone 32.

De fastsatte grenselinjer og -punkter med tilhørende nummer er avlagt på **grensekartet** som består av 3 blad:
Blad 1 har liggende A4-format og målestokk 1 : 1000.
Blad 2 og 3 har liggende A4-format og målestokk 1: 1500.

2. Rettskraft og grensenes rettsgyldighet i denne sak

Det er kun de grenser som er beskrevet under denne grensebeskrivelse (punkt 3 nedenfor) som er fastsatt med rettslig bindende virkning i denne sak.

3. Grensebeskrivelse

Grense nr. 1:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 72 – eier: Kari Bø Wangensteen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Gml. jernrør			6760333,57	500123,79
		261,24	35,37		
1	Off. godkj. grm. i jord			6760313,34	500094,77
		160,40	25,03		
2	Gml. merkestein			6760292,99	500109,36
		141,30	24,97		
3	Gml. merkestein			6760277,90	500129,26
		75,82	25,24		
4	Off. godkj. grm. i jord			6760287,26	500152,70
		50,36	6,48		
5	Gml. merkestein			6760291,82	500157,31

Grense nr. 2:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 72 – eier: Kari Bø Wangensteen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 62 – eier: Erik Tomt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

5	Gml. merkestein			6760291,82	500157,31
		349,65	35,66		
6	Gml. merkestein			6760316,90	500131,96

Grense nr. 3:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 72 – eier: Kari Bø Wangensteen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 91 – eier: Erik Tomt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Gml. merkestein			6760316,90	500131,96
		371,00	18,56		
7	Gml. jernrør			6760333,57	500123,79

Grense nr. 4:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 91 – eier: Erik Tomt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Gml. jernrør			6760333,57	500123,79
		60,53	33,13		
8	Gml. jernrør			6760352,82	500150,75
		146,34	32,21		
9	Off. godkj. grm. i jord			6760331,39	500174,80

Grense nr. 5:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 91– eier: Erik Tomt
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 62 – eier: Erik Tomt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Gml. merkestein			6760316,90	500131,96
		79,24	45,22		
9	Off. godkj. grm. i jord			6760331,39	500174,80

Grense nr. 6:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 69 – eier: Knut Sveen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 62 – eier: Erik Tomt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grm. i jord			6760331,39	500174,80
		154,45	30,04		
10	Gml. merkestein			6760308,71	500194,51

Grense nr. 7:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 62 – eier: Erik Tomt

Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Gml. merkestein			6760291,82	500157,31
		72,86	40,85		
10	Gml. merkestein			6760308,71	500194,51

Grense nr. 8:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 69 – eier: Knut Sveen

Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Gml. merkestein			6760308,71	500194,51
		105,98	33,02		
11	Off. godkj. grm. i jord			6760305,62	500227,38
		395,24	31,89		
12	Off. godkj. grm. i jord			6760337,42	500225,00
		339,50	20,83		
13	Off. godkj. grm. i jord			6760349,53	500208,05
		265,88	17,74		
14	Gml. merkestein			6760340,47	500192,80
		270,26	20,16		
9	Off. godkj. grm. i jord			6760331,39	500174,80

Grense nr. 9:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 73 – eier: Asbjørn Palm

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
15	Gml. merkestein i grensa mot 49/63 og 49/28 (= grensepunkt 14 i sak 17-059251RFA-JFAG)			6760296,02	500267,42
		379,86	61,25		
16	Gml. merkestein			6760354,23	500248,37
		28,19	60,03		
17	Umerket grensepunkt i grensa mot 48/5			6760408,47	500274,10

Punkt nr. 17 erstatter gammel merkestein som har blitt fjernet ved vegutbedring.

Grense nr. 10:

Eiendom til venstre: Gnr. 48, bnr. 5 – eier: Petter August Sandnes
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 117 – eier: Tore Wilhelm Wilskow

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Gml. merkestein			6760224,76	499972,93
		42,41	32,85		
20	Gml. merkestein			6760250,59	499993,23
		50,00	7,45		
21	Gml. merkestein			6760255,85	499998,50

Grense nr. 11:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 117 – eier: Tore Wilhelm Wilskow

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Gml. merkestein			6760255,85	499998,50
		147,19	40,77		
22	Gml. merkestein			6760228,33	500028,57
		244,36	39,40		
23	Gml. merkestein			6760198,11	500003,28
		345,88	40,40		
19	Gml. merkestein			6760224,76	499972,93

Grense nr. 12:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 121 – eiere: Gro Kvebæk Moe og Svein Ove Moe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Off. godkj. grm. i jord			6760174,44	500023,90
		37,14	40,28		
25	Gml. jernrør			6760208,05	500046,09
		130,44	50,14		
26	Gml. jernrør			6760184,98	500090,60
		251,23	49,05		
32	Gml. jernrør			6760150,97	500055,25
		340,90	39,16		
24	Off. godkj. grm. i jord v/gml. jernrør			6760174,44	500023,90

Grense nr. 13:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 115 – eier: Vidar Berg-Pedersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
30	Gml. jernrør			6760126,40	500094,76
		333,13	40,39		
31	Gml. jernrør			6760146,48	500059,72
		48,13	50,22		
27	Gml. jernrør			6760183,03	500094,18
		133,12	40,20		
28	Gml. jernrør			6760163,04	500129,06

Grense nr. 14:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 28 – eier: Kolbjørn Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 115 – eier: Vidar Berg-Pedersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
28	Gml. jernrør			6760163,04	500129,06
		247,62	27,34		
29	Gml. merkestein			6760143,00	500110,47
		248,24	22,85		
30	Gml. jernrør			6760126,40	500094,76

Grense nr. 15:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 96 – eier: Berit Skaug
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
33	Gml. jernrør			6760133,38	500004,25
		336,01	51,13		
34	Gml. jernrør			6760160,79	499961,08
		234,81	39,14		
35	Gml. jernrør			6760127,36	499940,73
		137,42	50,24		
36	Gml. jernrør			6760099,50	499982,54
		36,27	40,24		
33	Gml. jernrør			6760133,38	500004,25

Grense nr. 16:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 97 – eier: Knut Ivar Ødegård

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
37	Gml. jernrør			6760077,84	499969,16
		245,22	45,19		
38	Gml. jernrør			6760043,58	499939,69
		339,11	51,46		
39	Gml. jernrør			6760073,24	499897,64
		46,04	45,27		
40	Gml. jernrør			6760107,17	499927,59
		139,13	50,87		
37	Gml. jernrør			6760077,84	499969,16

Grense nr. 17:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 28 – eier: Kolbjørn Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 95 – eiere: Tone Engkvist Kirkesjøberg og Roy Engkvist

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
41	Gml. jernrør			6759926,75	499897,75
		245,45	34,46		
42	Gml. merkestein			6759900,70	499875,19
		249,03	15,81		
43	Gml. jernrør			6759889,36	499864,18

Grense nr. 18:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 95 – eiere: Tone Engkvist Kirkesjøberg og Roy Engkvist

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Gml. jernrør			6759889,36	499864,18
		355,91	40,16		
44	Gml. jernrør			6759920,26	499838,54
		46,62	50,96		
45	Gml. jernrør			6759958,15	499872,61
		157,02	40,23		
41	Gml. jernrør			6759926,75	499897,75

Grense nr. 19:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 83 – eier: Gunnar Dalen

Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
61	Off. godkj. grm. i jord			6759845,97	499750,97
		342,77	45,13		
47	Gml. merkestein			6759874,05	499715,65
		246,92	49,28		
48	Off. godkj. grm. i jord			6759837,56	499682,53

Grense nr. 20:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 83 – eier: Gunnar Dalen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 85 – eier: Tore Johan Holme

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
48	Off. godkj. grm. i jord			6759837,56	499682,53
		140,05	36,10		
50	Gml. merkestein			6759816,32	499711,72

Grense nr. 21:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 83 – eier: Gunnar Dalen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 82 – eier: Sidsel Holme Kongtorp

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Gml. merkestein			6759816,32	499711,72
		66,35	45,75		
46	Off. godkj. grm. i jord			6759839,39	499751,22

Grense nr. 22:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 83 – eier: Gunnar Dalen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 84 – eiere: Åse Gullbekk Ellefsen og Hans Ivar Ellefsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
46	Off. godkj. grm. i jord			6759839,39	499751,22
		65,96	5,40		
62	Off. godkj. grm. i jord			6759842,14	499755,86
		342,21	6,22		
61	Off. godkj. grm. i jord			6759845,97	499750,97

Grense nr. 23:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 85 – eier: Tore Johan Holme
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
48	Off. godkj. grm. i jord			6759837,56	499682,53
		264,59	56,30		
49	Off. godkj. grm. i jord			6759807,84	499634,72

Grense nr. 24:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 99 – eier: Tore Johan Holme
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Off. godkj. grm. i jord			6759807,84	499634,72
		156,85	50,56		
52	Off. godkj. grm. i jord			6759768,46	499666,42

Grense nr. 25:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 98 – eier: Stein Magnussen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 85 – eier: Tore Johan Holme

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Gml. merkestein			6759816,32	499711,72
		248,02	40,05		
51	Gml. merkestein			6759787,13	499684,29

Grense nr. 26:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 120 – eier: Stein Magnussen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 99 – eier: Tore Johan Holme

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
51	Gml. merkestein			6759787,13	499684,29
		248,62	25,85		
52	Off. godkj. grm. i jord			6759768,46	499666,42

Grense nr. 27:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 99 – eier: Tore Johan Holme
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 85 – eier: Tore Johan Holme

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
51	Gml. merkestein			6759787,13	499684,29
		340,97	37,62		
63	Gml. merkestein			6759809,71	499654,20

		293,93	19,57		
49	Off. godkj. grm. i jord			6759807,84	499634,72

Grense nr. 28:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 120 – eier: Stein Magnussen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
52	Off. godkj. grm. i jord			6759768,46	499666,42
		145,42	52,82		
53	Gml. jernrør			6759733,90	499706,36
		43,21	24,75		
54	Gml. jernrør			6759753,16	499721,90

Grense nr. 29:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 120 – eier: Stein Magnussen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 98 – eier: Stein Magnussen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
54	Gml. jernrør			6759753,16	499721,90
		345,56	3,18		
64	Gml. jernrør			6759755,25	499719,50
		346,85	47,50		
51	Gml. merkestein			6759787,13	499684,29

Grense nr. 30:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 98 – eier: Stein Magnussen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
54	Gml. jernrør			6759753,16	499721,90
		46,11	46,31		
55	Gml. merkestein			6759787,85	499752,59

Grense nr. 31:
Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 82 – eier: Sidsel Holme Kongtorp
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 98 – eier: Stein Magnussen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Gml. merkestein			6759816,32	499711,72
		138,74	49,81		

55	Gml. merkestein			6759787,85	499752,59

Grense nr. 32:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 82 – eier: Sidsel Holme Kongtorp
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
55	Gml. merkestein			6759787,85	499752,59
		77,34	8,28		
56	Off. godkj. grm. i jord			6759790,73	499760,34
		56,50	11,22		
57	Off. godkj. grm. i jord			6759797,81	499769,04
		37,38	25,90		
58	Off. godkj. grm. i jord			6759819,38	499783,39

Grense nr. 33:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 82 – eier: Sidsel Holme Kongtorp
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 84 – eiere: Åse Gullbekk Ellefsen og Hans Ivar Ellefsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Off. godkj. grm. i jord			6759819,38	499783,39
		335,43	37,89		
46	Off. godkj. grm. i jord			6759839,39	499751,22

Grense nr. 34:

Eiendom til venstre: Gnr. 49, bnr. 84 – eiere: Åse Gullbekk Ellefsen og Hans Ivar Ellefsen
Eiendom til høyre: Gnr. 49, bnr. 6 – eier: Odd Vidar Hippe

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Off. godkj. grm. i jord			6759819,38	499783,39
		39,40	36,81		
59	Gml. merkestein			6759849,36	499804,74
		351,67	34,74		
60	Off. godkj. grm. i stein			6759874,56	499780,83
		251,39	41,34		
61	Off. godkj. grm. i jord			6759845,97	499750,97

II. Vegrett for 49/69 over 49/6

Gnr. 49, bnr. 69 har vegrett over gnr. 49, bnr. 6 på eksisterende adkomstveg som går mellom Skørvestølsvegen og 49/69's nordgrense.

III. Brønn for 49/69 på 49/6

Gnr. 49, bnr. 69 har rett til vannforsyning fra sin eksisterende brønn på gnr. 49, bnr. 6. Brønnen befinner seg ca. 20 m øst for 49/69's østgrense, og den er inntegnet på grensekartet.

Brønnretten innbefatter rett for eier av gnr. 49, bnr. 69 til å ha de tilhørende vannledninger på gnr. 49, bnr. 6 samt rett til nødvendig graving på samme eiendom i forbindelse med framtidig vedlikehold av brønn og ledninger.

Eier av gnr. 49, bnr. 69 har ansvaret for forsvarlig sikring av brønnen.

.....

V. Anke og rettskraft

Jordskifterettens avgjørelser kan ankes etter reglene i jordskiftelovens kapittel 8. Ankefristen er på 1 måned og regnes fra forkynningsdatoen.

Saken vil bli rettskraftig når ankefristen er utløpt.

VI. Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil jordskifterettens avgjørelser bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nord-Aurdal (0542)	48	5
Nord-Aurdal (0542)	48	33
Nord-Aurdal (0542)	49	6
Nord-Aurdal (0542)	49	28
Nord-Aurdal (0542)	49	62
Nord-Aurdal (0542)	49	69
Nord-Aurdal (0542)	49	72
Nord-Aurdal (0542)	49	73
Nord-Aurdal (0542)	49	82
Nord-Aurdal (0542)	49	83
Nord-Aurdal (0542)	49	84
Nord-Aurdal (0542)	49	85
Nord-Aurdal (0542)	49	91
Nord-Aurdal (0542)	49	95
Nord-Aurdal (0542)	49	96
Nord-Aurdal (0542)	49	97
Nord-Aurdal (0542)	49	98

Nord-Aurdal (0542)	49	99
Nord-Aurdal (0542)	49	115
Nord-Aurdal (0542)	49	117
Nord-Aurdal (0542)	49	120
Nord-Aurdal (0542)	49	121
Nord-Aurdal (0542)	49	131

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Nord-Aurdal kommune.

VII. Forkynning

Jordskifteavgjørelsen blir forkynt for samtlige parter i saken pr. post med mottakskvittering.

Sak nr. 17-056772RFA-JFAG Hippe er herved avsluttet.

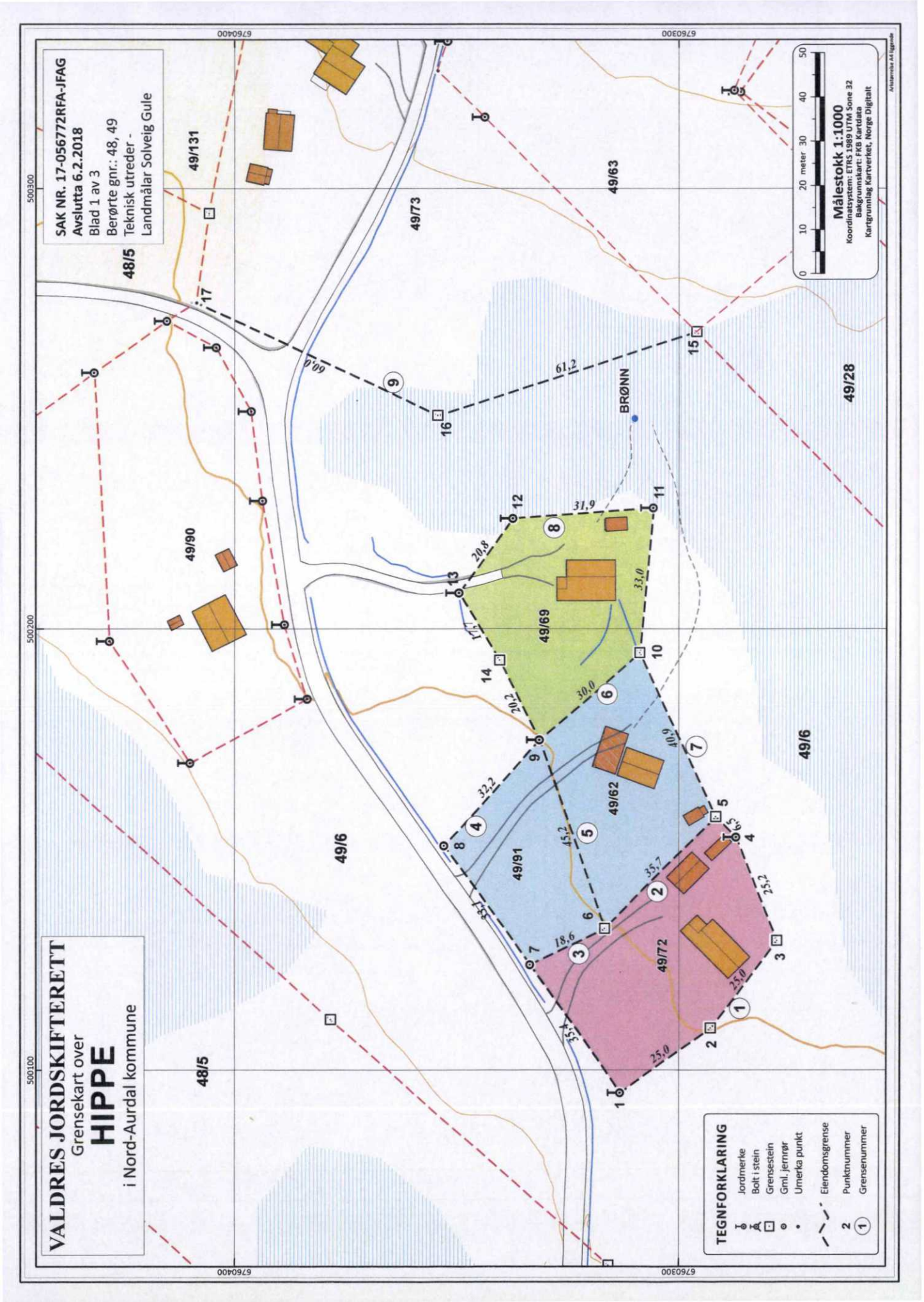
Fagernes, den 6. februar 2018

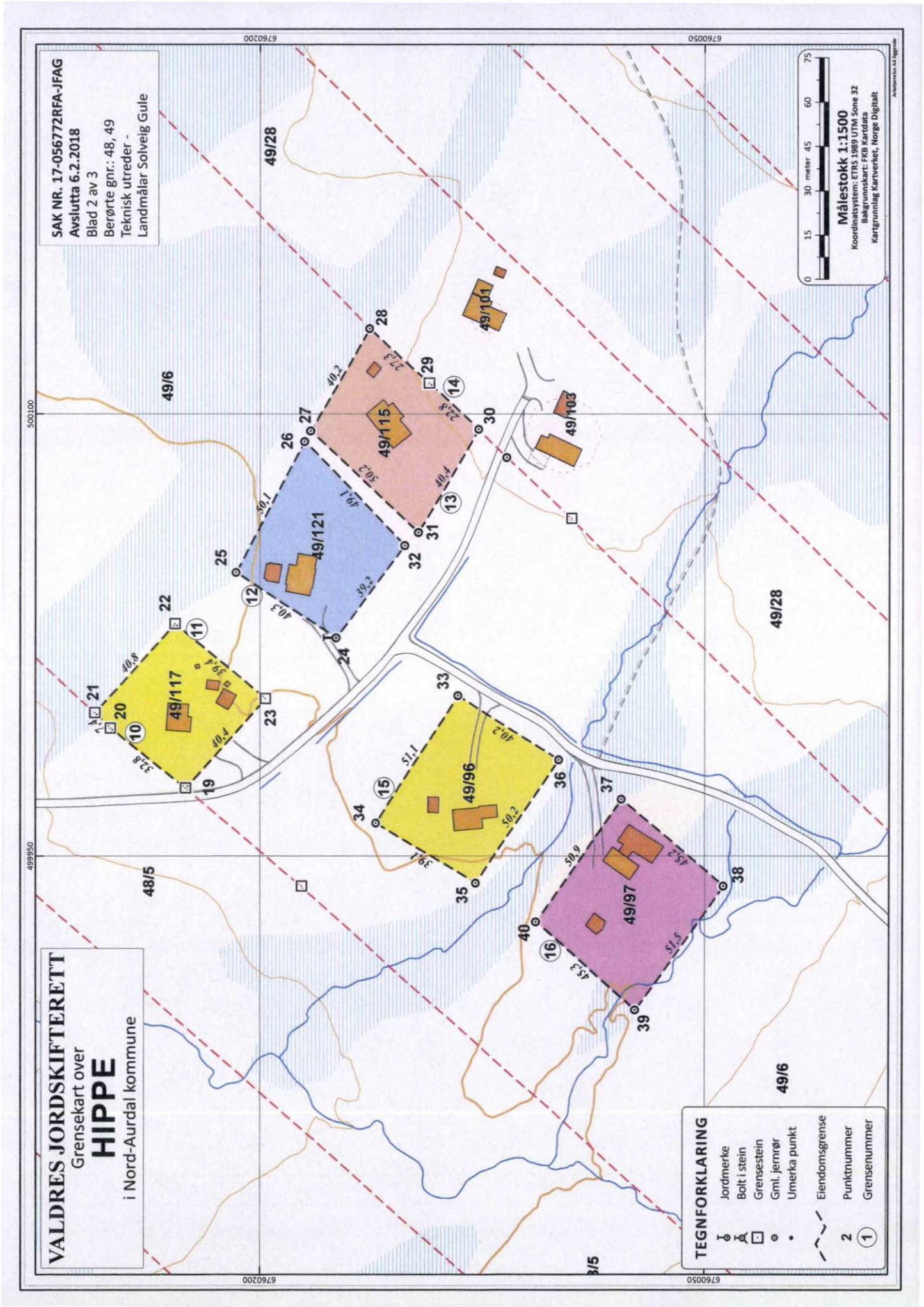
Knut Lihagen (sign.)

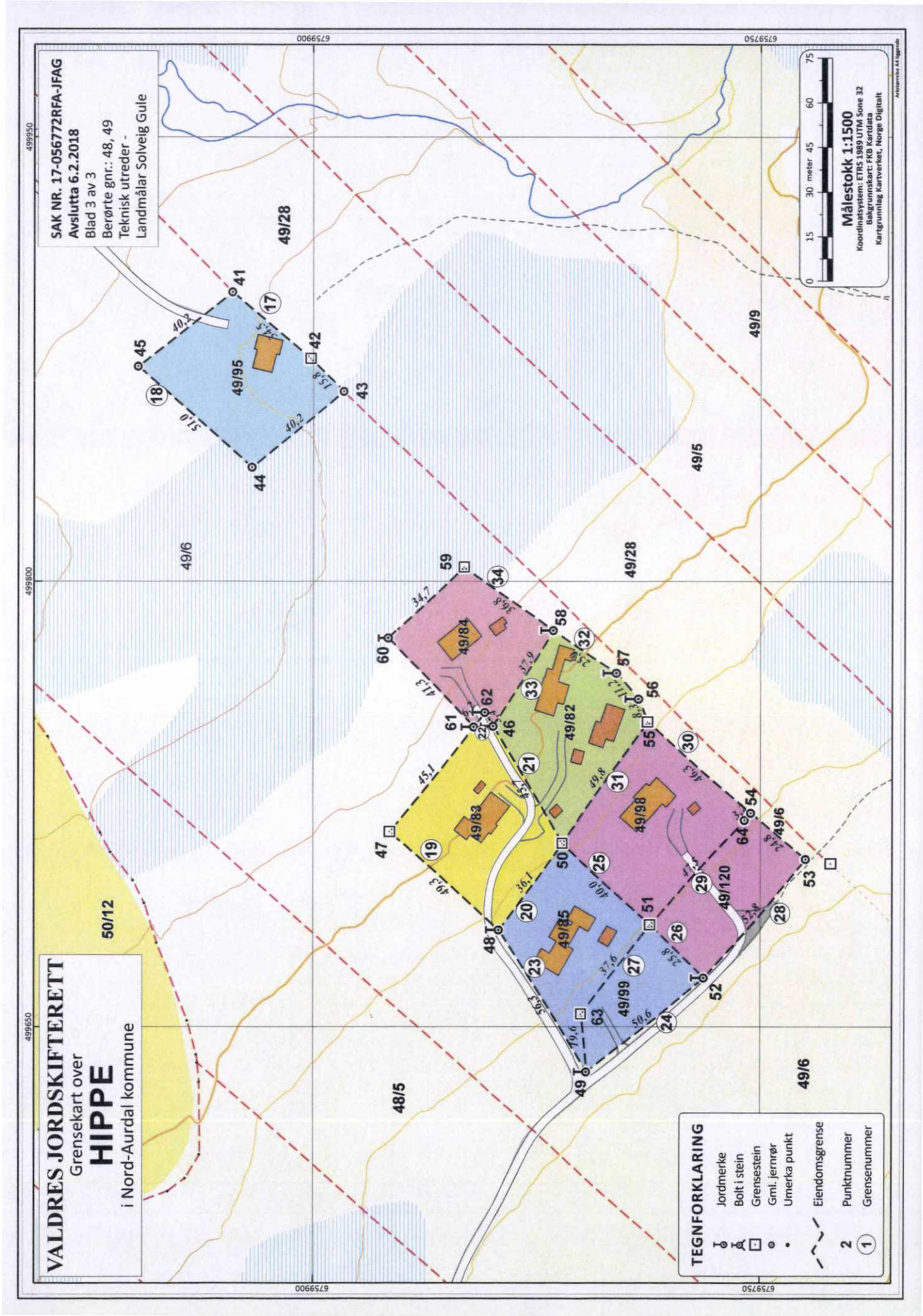
Rett utdrag:

Anlaug Gjerstad
ef.

Valdres jordskifterett


VALDRES JORDSKIFTERETT
Grensekart over
HIPPE
i Nord-Aurdal kommune
SAK NR. 17-056772RFA-JFAG
Avslutta 6.2.2018
Blad 1 av 3
Berørte gnr.: 48, 49
Teknisk utreder -
Landmålar Solveig Gule
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i stein
Grensestein
Gml. jernrør
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem: ETRS 1989 UTM Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
BRØNN
49/131
48/5
49/73
49/63
49/28
49/90
49/69
49/6
49/62
49/91
49/72
500300
500200
500100
6760400
6760300


VALDRES JORDSKIFTERETT
Grensekart over
HIPPE
i Nord-Aurdal kommune
SAK NR. 17-056772RFA-JFAG
Avslutta 6.2.2018
Blad 2 av 3
Berørte gnr.: 48, 49
Teknisk utreder -
Landmålar Solveig Gule
Målestokk 1:1500
Koordinatsystem: ETRS 1989 UTM Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
0 15 30 meter 45 60 75
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i stein
Grensestein
Gml. jernrør
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
49/28
49/6
48/5
49/101
49/103
49/115
49/121
49/117
49/96
49/97
500100
499950
6760200
6760050


VALDRES JORDSKIFTERETT
Grensekart over
HIPPE
i Nord-Aurdal kommune
SAK NR. 17-056772RFA-JFAG
Avslutta 6.2.2018
Blad 3 av 3
Berørte gnr.: 48, 49
Teknisk utreder -
Landmålar Solveig Gule
Målestokk 1:1500
Koordinatsystem: ETRS 1989 UTM Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i stein
Grensestein
Gml. jernrør
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
49/28
49/95
49/9
49/5
49/6
49/84
49/82
49/83
49/98
49/120
49/85
49/99
50/12
48/5

VALDRES JORDSKIFTERETT

Dok 235

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
17-056772RFA-JFAG

Dato
03.04.2018

Tinglysing - 17-056772RFA-JFAG Hippe

Vi sender tinglysingsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Nord-Aurdal (0542)	48	5		
Nord-Aurdal (0542)	48	33		
Nord-Aurdal (0542)	49	6		
Nord-Aurdal (0542)	49	28		
Nord-Aurdal (0542)	49	62		
Nord-Aurdal (0542)	49	69		
Nord-Aurdal (0542)	49	72		
Nord-Aurdal (0542)	49	73		
Nord-Aurdal (0542)	49	82		
Nord-Aurdal (0542)	49	83		
Nord-Aurdal (0542)	49	84		
Nord-Aurdal (0542)	49	85		
Nord-Aurdal (0542)	49	91		
Nord-Aurdal (0542)	49	95		
Nord-Aurdal (0542)	49	96		
Nord-Aurdal (0542)	49	97		
Nord-Aurdal (0542)	49	98		
Nord-Aurdal (0542)	49	99		
Nord-Aurdal (0542)	49	115		
Nord-Aurdal (0542)	49	117		
Nord-Aurdal (0542)	49	120		
Nord-Aurdal (0542)	49	121		
Nord-Aurdal (0542)	49	131		

Postadresse
Postboks 180, 2901 Fagernes

Besøksadresse
Nord-Aurdal rådhus, Fagernes

E-post/Internet
valdres.jordskifterett@domstol.no
http://www.domstol.no/jfag

Organisasjonsnummer
974726882
Telefon
61992800

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974726882
Valdres jordskifterett
Postboks 180, 2901 Fagernes

Med hilsen
Valdres jordskifterett

Annlaug Kjørstad (sign.)
førstekonsulent

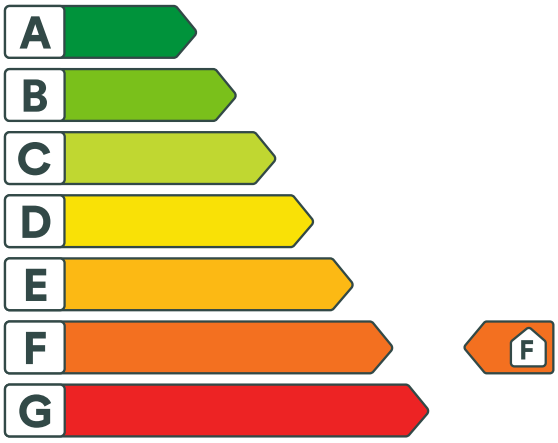
Vedlegg
- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart

enova

Energiattest



Adresse **Bjødnafaret 25, 2960 RØN**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251682**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158003201**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **95**
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 **1970**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **399,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **517,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 967 kWh**



Bjødnafaret 25, 2960 RØN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjødnafaret 25, 2960 RØN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjødnafaret 25, 2960 Røn
Gnr. 49, Bnr. 95, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71251211

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.
