PRIVATMEGLEREN
VALDRES

TINGNESVEGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 12.01.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 05.12.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

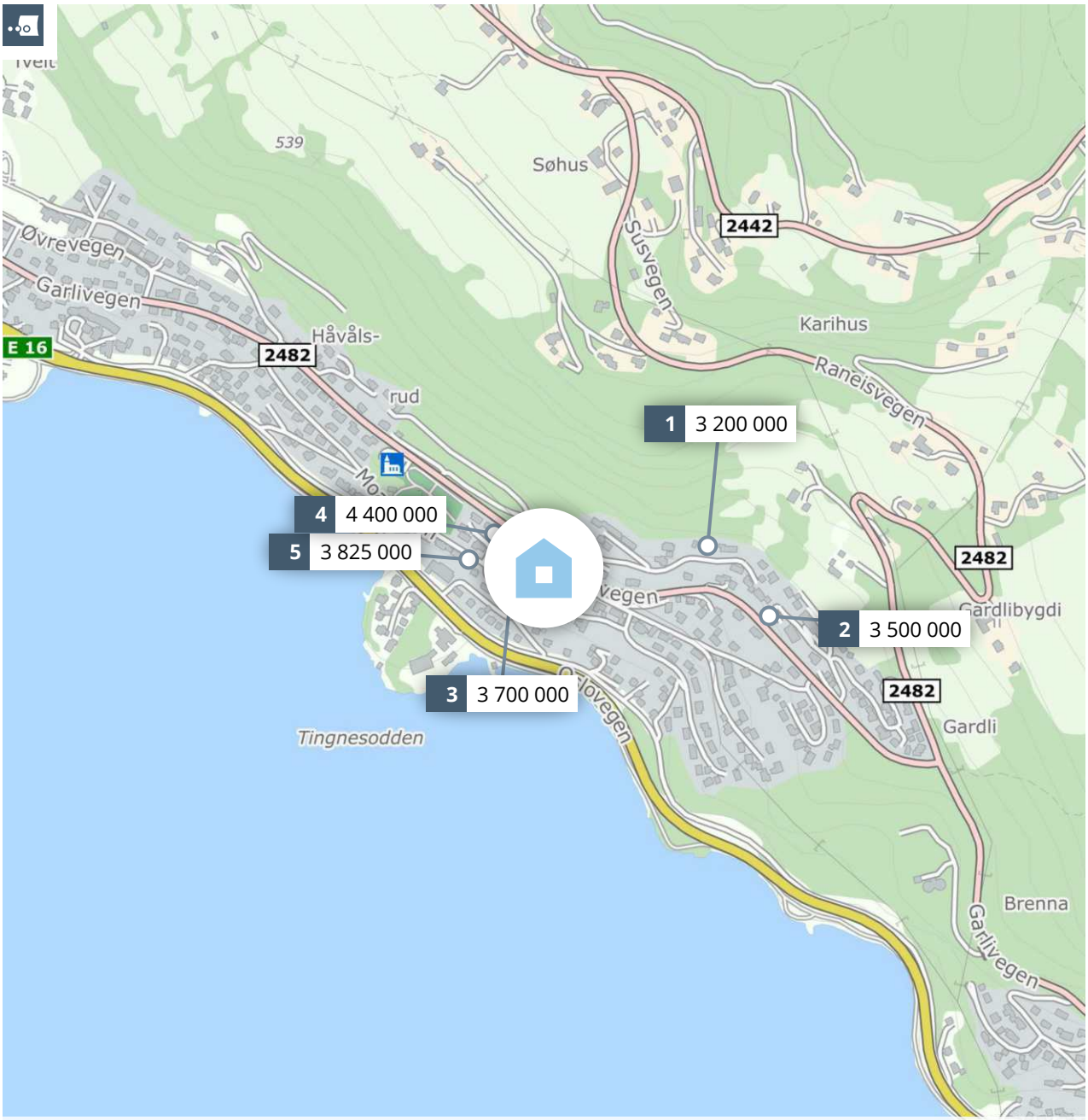
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

TINGNESVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 10.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tingnesvegen 15, 2900 FAGERNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 22 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS FAGERNES SØR-MOASKOGEN

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	13 433
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	268 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt					929 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Våningvegen 23				16.04.2024	2 950 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**29 630**
	108 m²	1975	1 228 m²	3 sov						
2	Beinstigen 17				20.02.2025	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**26 923**
	130 m²	2003	201 m²	3 sov						
3	Tingnesvegen 18				04.11.2021	3 400 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**24 832**
	149 m²	1970	936 m²	3 sov						
4	Tingnesvegen 9				09.12.2022	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**23 913**
	184 m²	1972	563 m²	3 sov						
5	Moavegen 24				28.09.2023	3 850 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**21 016**
	182 m²	1971	1 113 m²	5 sov						

Tingnesvegen 15 er en trivelig enebolig med sentral beliggenhet på Fagernes. Herfra er det gangavstand til skole, barnehage og det meste av fasilitetene på Fagernes. Eiendommen befinner seg i en blindvei, så til tross for sin sentrale beliggenhet, ligger den rolig og fint til med lite gjennomgangstrafikk. Flott utsikt mot Strandefjorden! Og kombinert med gode solforhold, lite innsyn og fint uteareal ligger mye til rette for å kunne nyte eiendommen også utendørs.

Boligens entré er på oversiden av huset, og her kommer man inn i gang som leder videre mot stue. Romslig stue i lyse farger med flere soner for møblering. Store vindusflater i stuen slipper inn lyset og gir flott utsikt. Stuevinduene kommer med elektrisk styrte markiser som gjør at man kan regulere lysinnslippet etter eget ønske. I stuen finner man en åpen plassmurt peis med parafinbrenner under. Det er også montert vedovn ved siden av peisen. I tillegg har boligen installert luft til luft varmepumpe som gir god varme.

Åpen løsning fra stuen mot boligens kjøkken. Kjøkkeninnredning i malte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling, samt oppvaskkum med kran av stål. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Kjøkkenet byr også på naturlig spisesone. Også på kjøkkenet er det installert markise om det er ønskelig med lysregulering.

I den østlige fløyen av huset finner man boligens tre soverom som er forbundet med gang. Alle soverommene har plassbygde skap, praktisk for oppbevaring og lagring. Hovedsoverommet er i dag møblert med stor dobbeltseng og har i tillegg egen utgang til liten balkong. Et av soverommene er møblert med stor enkeltseng og det tredje har plassbygd enkeltseng. I tillegg finnes det et kontor i denne fløyen med flere bruksmuligheter. Også her er det plassbygde skap for oppbevaring.

I denne fløyen finner man også boligens bad. Badet er fra byggeår og har gulvbelegg med oppbrett, og vegger er kledd med baderomsplater og himling i malte plater. Her finner man montert servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap, og speil med tilhørende belysning. Varmekabler i gulvet. Vi gjør oppmerksom på at badet har behov for renovering, se tilstandsrapport for ytterligere informasjon. Eget toalettrom finner man på andre siden av gangen. Her er det montert servant og vannklosett.

Boligen har også eget praktisk vaskerom, dette finner man i tilknytning til entréen og gang. Vaskerommet er fra byggeår, har gulvbelegg med oppbrett langs vegg, og vegger og himling er kledd med malte plater. Her er det montert utslagsvask med kran av stål, og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn. Vaskerommet har behov for oppgradering.

Boligens kjeller er inndelt i flere rom og har godt med lagringsplass om man ønsker. I et av rommene finner man vedovn. Det er montert badekar i et kjellerrom og på dette rommet finnes også varmtvannsbereder på 200l installert (ny i 2017).

Garasjen har oppstillingsplass for en bil, og fra garasjen er det praktisk inngang inn i kjelleretasjen, og videre opp til hovedetasjen. Praktisk med lagringsplass for yttertøy og sko i denne gangen.

Fra stuen har man utgang til overbygd terrasse med plass til utemøblering. Herfra kan man nyte solen og utsikten. Fra terrasse har man direkte tilgang til trivelig opparbeidet hage med fine blomsterbed.

På eiendommen finner man også et praktisk uthus med plass til lagring og oppbevaring av redskap og utstyr.

En lys og trivelig bolig som en lett kan finne roen. Boligen har noe behov for renovering, men med sin gode beliggenhet er det ingen tvil om at her er det gode muligheter for å skape seg et drømmehjem.

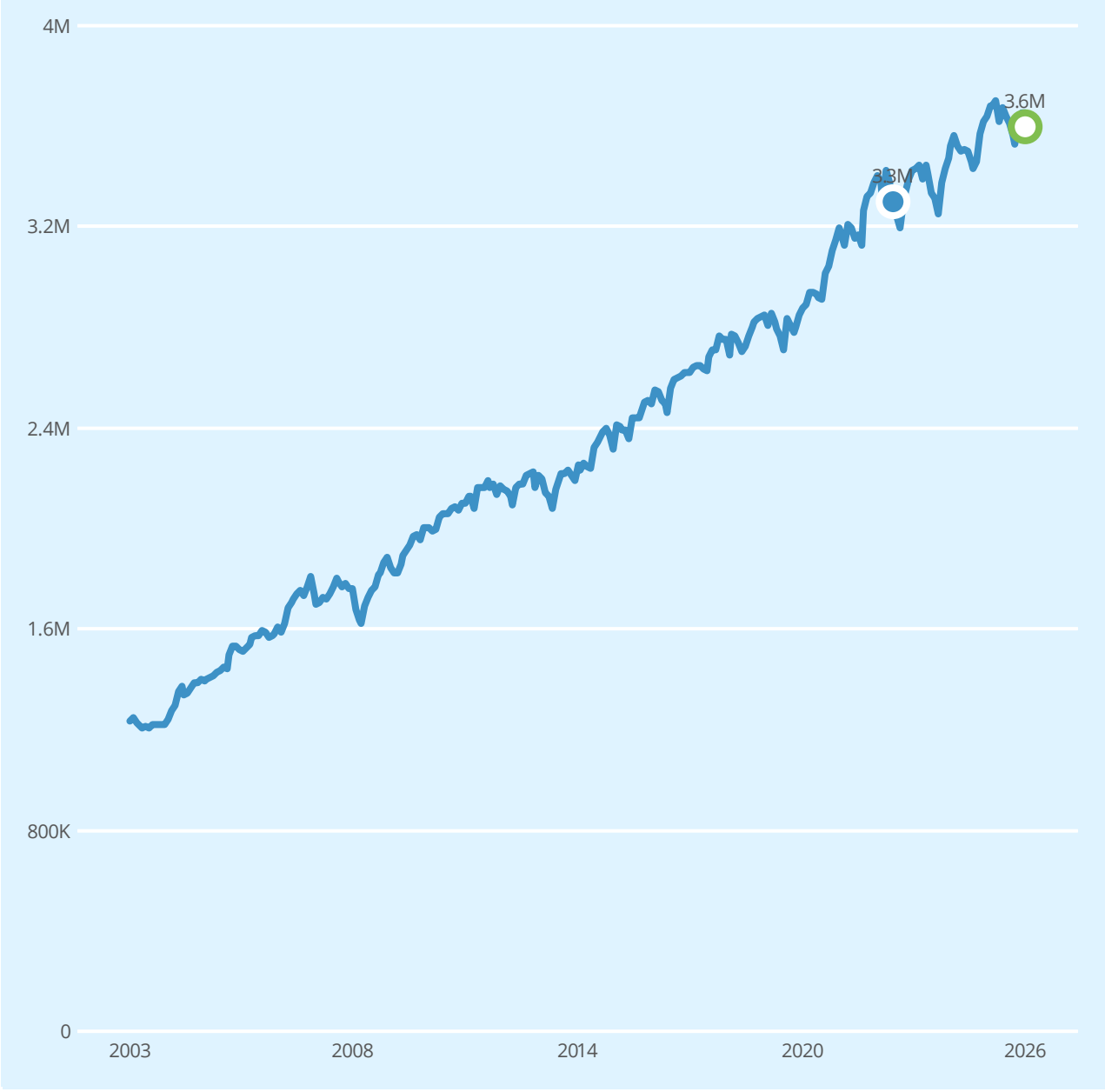
Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2024		18.09.2024	-	45 000	-	45 000	2
07.10.2022	18.10.2022	22.11.2022	3 400 000	3 300 000	0	3 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 2900 FAGERNES nå

4
eneboliger til salgs

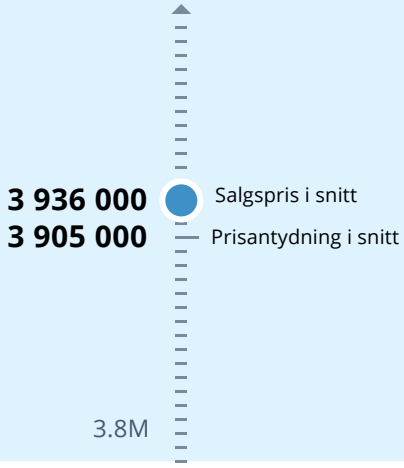


Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Eneboliger solgt i 2900 FAGERNES siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

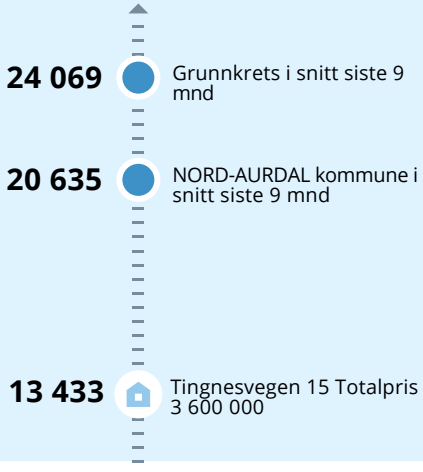


Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Tingnesvegen 15, 2900 FAGERNES
NORD-AURDAL kommune
gnr. 22, bnr. 101

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1797 **Referansenummer:** XL7921

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hagen **Vår ref:** 2025472

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Eiendommen ligger i Moaskogen ved Fagernes i Nord Aurdal kommune. Gangavstand til Fagernes sentrum med alle fasiliteter. Liggger fint til med gode solforhold og flott utsikt utover dalføret, Fagernes og Strandefjorden. Familievennlig området med gang avstand til barnehage, skole, butikker, offentlig komm., butikker, kjøpesenter mm. Kort avstand til turområder og gode fritidstilbud i kommunen.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig og bod.

Boligen er oppført over to etasjer med kjeller og 1.etasje, garasje og lagerplass i kjeller.
Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting mm.

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje, samt tiltak der bygningsdel må påregnes utskifting da levetid er oppbrukt, ytterliggere bemerkninger er kommentert i rapporten og det vil være behov for tiltaksbehov.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er ukjent og ikke synlig, ikke opplyst om endringer siden byggeår.
Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke i kjeller.

Gulvkonstruksjon i kjelleretasjen er av støpt dekke av betong.
Etasjeskiller er av lettbetong/betongplank.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler fra byggeår.
Taktekkingen er av pappshingel, stålplater ved terrasse.
Montert takrenner av stål, montert takstige på tekking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduer i nedre del av stue og kjøkken har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023. Markiser over enkelte vinduer.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.
Terrassedør på soverom av to dørblad av tre med et lags glass.
Garasjeport av ledd aluminium med fjernstyring.

Terrasse utifra hovedsoverom på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Overbygde terrasse på gavlvegg mot vestlig retning på 21 kvm.
Oppført i bjelkel belagt med terrassebord og søyler som bærekonstruksjon mot tak.

Utvendig inngang med trappetrinn av betong til inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med to-stavs eikeparkett, gulvbelegg og laminat.
Vegger er kledd med malte plater og trepanel.
Himling er kledd med malte plater.

Kjeller har kjellerrom, gang, boder og garasje.
Gulv er av betong, belagt med belegg i enkelte rom. Vegger er malte plater og betong med malt utførelse. Himling i etasjeskille av betong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe pver tak.
Tilkoblet åpen plassmurt peis i stue med parafinbrenner under, malt teglstein og pusset utførelse av peis med sliferfliser på gulv.
Montert vedovn ved siden av peis og vedovn kamin i kjellerrom.

Boligen har tretrapp med belegg i trinn og håndløper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Plassbygd garderobeskap på kontor og soverom, et soverom har plassbygd seng. Montert plassbygd skap i gang.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett langs vegg, vegger og himling er kledd med malte plater. Montert utslagvask med kran av stål, opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn.

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.
På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling i malte plater. Montert servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med tilhøremde belysning.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.
På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med malte plater. Montert servant og klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.
Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Luft til luft varmepumpe i stue.
Utvendig belysning og kontakt på yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer, fjernavleser og overspenningsvern er plassert i kjeller. Foretatt elkontroll i 2017 jmf merke i skap, kontrollrapporten er ikke fremlagt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forstøtningsmurer er av betong med sparestein.

Tomt med opparbeidet hage med gressplen og div.beplanting/busker ved bolig, ellers naturtomt i bratt skrående terreng ca 400 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

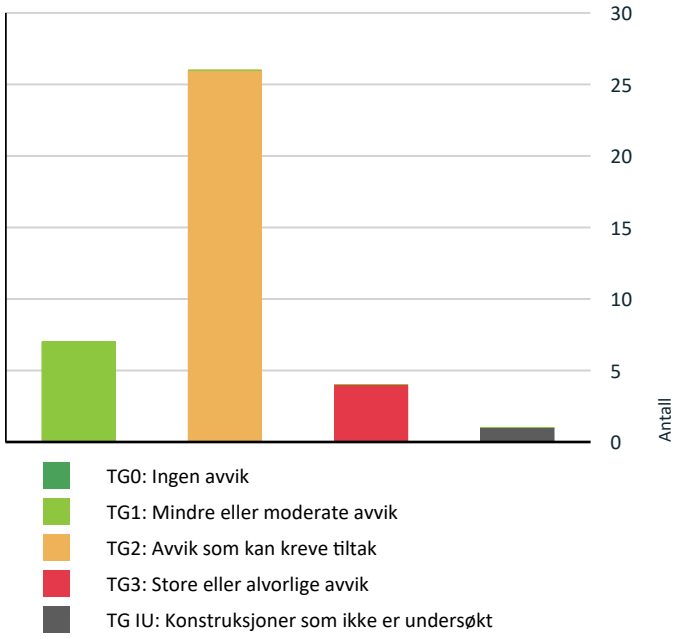
Det foreligger byggetegninger og plan i 1.etasje er som utifra bruk på befaringstidspunkt, unntatt vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Det er for kjelleretasjen, utifra snitt og fremlagt tegning av eier er deler av boligen inntegnet med øvre del som ikke utgravd, bruk og areal av etasjen er derfor avvikende og ikke byggemeldt endring. Tilbygd terrasse ikke er kjent byggemeldt fasadeendring.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

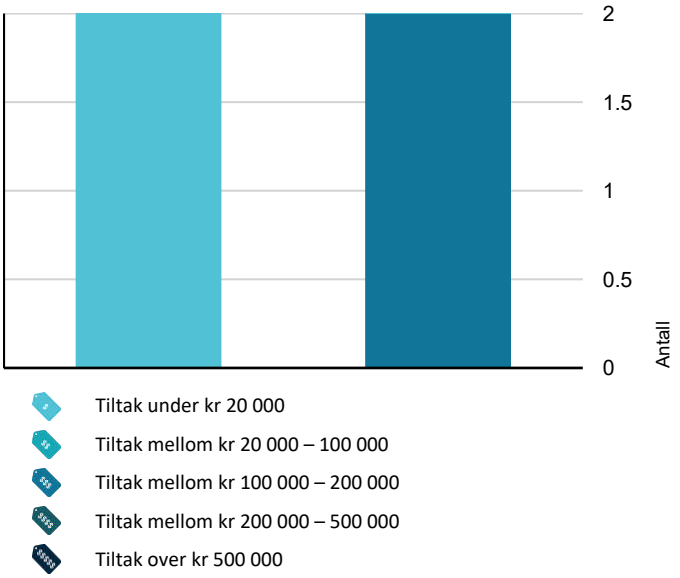
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bolig på eiendommen med 22/101 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.
Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør hovedsoverom	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere omsetning, etableringsdato av eiendom er oppgitt til 1969 og tatt i bruk i 1970 refereres til matrikkelopplysning. Byggetegning er datert i 1969 som referansenivå.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Skifte av taktekking og pipebeslag
2023	Modernisering	Det er foretatt påkostninger ifølge eier i tidsperiode 2023-2024 med bla; - Skiftet enkelte vinduer i stue/kjøkken på nedsiden av bygning og bedre isolering av denne veggen enn opprinnelig - Utvendig vedlikehold/malt - Ytterdør - Elektrisk anlegg er oppgradert med bla. skiftet sikringer til automatsikringer, overspenningsvern, enkelte nye stikkontakter, strøm/kontakter i vegg stue/kjøkken der vinduer ble skiftet - Skiftet servant og klosett på toalettrom - Skiftet en taklampe - Nytt gulv på kontor - Malt himling og vegger i enkelte rom. - Montert takstige

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel, stålplater ved terrasse. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taktekking er snødekket, derfor begrenset inspeksjon av tekking. Registrert mosedannelse ved takfot og vedlikehold kan bli nødvendig. Halvpart av forventet levetid er nettopp passert da tekking er opplyst om fra eier er år 2013.

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av stål, montert takstige på tekking til pipe.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterliggere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Takvann bør føres vekk for bygningskroppen

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering av vegg som er fra byggeår/isolasjonsevne og konstruksjonsoppbygging jmf referansenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er inspisert fra nedfelbar trappestige i gang. Det ble registrert plassbygde takstoler, ikke lastdimmensjonerte takstoler noe som må hensyntas og ikke tilstandsvurdert. Ellers er det isolert mot undergurt/himling 1.etasje med mineralull, det bør vurderes ytterliggere isolering av konstruksjonen for å unngå varmetap og ved fare for kondensering som videre kan føre til skade og lekkasje på tak. Ytterliggere ventilering bør vurderes. Ved skifte av taktekking ble undertaksduk etablert under tekking. Ved fuktmåletaking av sperrer under befaring var det ikke fuktutslag.

Under avtrekksrør og lufting ført over tak var det fuktskjolder, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag. Men utifra alder og observasjon bør rør oppgraderes og tiltak foretas for å unngå videre skade

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes ytterligere isolering av takkonstruksjonen for å redusere varmetap og risiko for kondensering, som kan føre til fuktskader og lekkasjer.

Rør for avtrekk og lufting over tak bør oppgraderes for å forhindre videre skade, da det er observert fuktskjolder som kan indikere tidligere eller potensiell fuktproblematikk.



Ved fuktmåletaking av sperrer/takstol var det ikke fuktutslag



Fuktmerker fra tak og ned på gulv i loft mot himling i 1.etasje, men ved befaringstidspunkt var det ikke fuktutslag



Det er registrert sortheter med påbegynnende soppvekster på sperrer, men ved fuktmåletaking var det tørt. Anbefaler tilleggsisolering og bedre lufting av konstruksjoner

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Flere vinduer fra byggeåret har nedsatt funksjon, og utskifting bør vurderes grunnet alder. Det må også tas hensyn til at vinduene, basert på alder, kan inneholde miljøgiften PCB.

Ved kontroll av kjellervinduer ble det avdekket at enkelte vinduer ikke lot seg åpne. Stikkprøvene ble utført på utvalgte kjellervinduer, nærmere spesifisert ved inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Flere vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av nedsatt funksjon og høy alder, for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere forringelse.

Det bør også undersøkes om vinduene inneholder PCB, da dette kan medføre miljø- og helserisiko ved utskifting eller avfallshåndtering.

Kjellervinduer som ikke lar seg åpne bør utbedres for å sikre rømningsveier og tilstrekkelig ventilasjon. Manglende funksjon kan medføre økt risiko ved brann og redusert inneklima.



Kjellervindu lar seg ikke åpne, registrert vedlikeholdsbehov

TG 1 Vinduer - nedre del stue og kjøkken

Vinduer i nedre del av stue og kjøkken har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023. Markiser over enkelte vinduer.

TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang. (fra 2023)
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. (fra 2007)

TG 3 Terrassedør hovedsoverom

Terrassedør på soverom av to dørblad av tre med et lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedøren er preget av elde og slitasje, blant annet med manglende kitt og behov for vedlikehold. Ytterlåsen fungerer ikke, og det er montert hasper. Utskifting av døren bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av terrassedøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Manglende kitt og defekt lås medfører økt risiko for varmetap, fuktinntrengning og redusert innbruddssikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slitasje med avskalling av kitt



Låsemekanismen fungerer ikke og det er montert hasper

TG 2 Garasjeport

Garasjeport av ledd aluminium med fjernstyring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er glipper mellom port og garasjegulv, noe som medfører luftlekkasje og økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr.

Skjevheter i gulvet er årsaken til dette avviket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Glippene mellom port og garasjegulv bør utbedres for å hindre luftlekkasje og redusere risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr.
Skjevheter i gulvet bør vurderes og eventuelt rettes opp for å sikre tett lukking av porten.



Glipper mellom port og gulv

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utifra hovedsoverom på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Overbygde terrasse på gavlvegg mot vestlig retning på 21 kvm. Oppført i bjelkel belagt med terrassebord og søyler som bærekonstruksjon mot tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsbehov på terrassegulvet utenfor soverommet.

Det må tas hensyn til at søylene som fungerer som bærekonstruksjon for taket har en annen fundamenteringsmetode enn bygningen for øvrig, og at endringer i konstruksjonen kan forekomme som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av terrassegulvet utenfor soverommet for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser av søylenes fundamentering, da avvikende fundamenteringsmetode kan medføre bevegelser eller setningsskader som kan påvirke bæreevnen og stabiliteten til terrassen og taket.



Stedvis er høyde til terreng over 0,5 m og krav om sikring/rekkverk



Grunnforhold/fundamentering er ikke synlig pga begrenset inspeksjon men kan sees løse betongblokker med åpen armering med rustskade og jordmasser inntil, bør holdes under tilsyn

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig inngang med trappetrinn av betong til inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med to-stavs eikeparkett, gulvbelegg og laminat.
Vegger er kledd med malte plater og trepanel.
Himling er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på gulvet i stuen under varmepumpen. Årsaken antas å være kondensering/fukt fra varmepumpen, og det er behov for utbedring av både pumpe og følgeskader.

Det er stedvis knirk i gulvet.

Gulvet på kontoret er skiftet i senere tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres skader på gulvet i stuen under varmepumpen, samt utbedres eventuelle feil ved varmepumpen for å hindre videre fuktskader og forringelse av gulvkonstruksjonen.

Knirk i gulvet bør utbedres for å bedre bokomforten og forhindre ytterligere slitasje.

Gulvet på kontoret er skiftet i senere tid og krever ingen tiltak.



Skader på parkettgulv under varmepumpe



Ved fuktmåletaking av gulv var det ikke fuktutslag

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i kjelleretasjen er av støpt dekke av betong.
Etasjeskiller er av lettbetong/betongplank.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe pver tak.
Tilkoblet åpen plassmurt peis i stue med parafinbrenner under, malt teglstein og pusset utførelse av peis med sliferfliser på gulv.
Montert vedovn ved siden av peis og vedovn kamin i kjellerrom.

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

Parafinbrenneren har ikke vært i bruk og er ikke godkjent for bruk. Den bør fjernes sammen med tilhørende rør og koblinger.
Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser på gulvet foran peisen.
Det er sprekkdannelser i pipen fra kjeller. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier, men det er foretatt filming av pipeløp i 2024 der anmerkning med fuger i øvre del er dårlige og må hensyntas andre bemerkning. Kontroll uten filming i 2025, ingen avvik registrert.
Nærmere undersøkels og tiltak bør foretas.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Parafinbrenneren og tilhørende rør og koblinger bør fjernes.

Bom i fliser foran peisen bør utbedres for å sikre at gulvet tåler varmebelastning og for å hindre at flisene løsner eller sprekker ytterligere.

Sprekk i pipen fra kjeller bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for røyklekkasje og brannspredning.

Det anbefales også å innhente vurdering fra lokalt branntilsyn eller feier for en fullstendig kontroll av pipe og ildsteder.


Sprekk i pipe fra kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har kjellerrom, gang, boder og garasje.
Gulv er av betong, belagt med belegg i enkelte rom. Vegger er malte plater og betong med malt utførelse. Himling i etasjeskille av betong.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er sprekker i gulvet og avskalling av betong ved porten.
I teknisk rom er det montert badekar med dusj, men rommet er ikke oppført som våtrom, og bruk bør derfor unngås.
Det er registrert mursprekk i kjellermuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør utbedres sprekker i gulvet og avskalling av betong ved porten for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning.

Bruk av badekar med dusj i teknisk rom bør unngås, da rommet ikke er oppført som våtrom. Dette for å forhindre vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Mursprekk i kjellermuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå økt fuktinntrengning og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåletaking av gulv på grunn var det fuktutslag


Innvendig lettbetong/siporex, synlig fuktpåkjenning mot yttermur


Fra kjellermur er det registrert sprekk


Saltutslag på yttermu

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med belegg i trinn og håndløper.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap på kontor og soverom, et soverom har plassbygd seng.
Montert plassbygd skap i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har gulvbelegg med oppbrett langs vegg, vegger og himling er kledd med malte plater. Montert utslagvask med kran av stål, opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn.

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

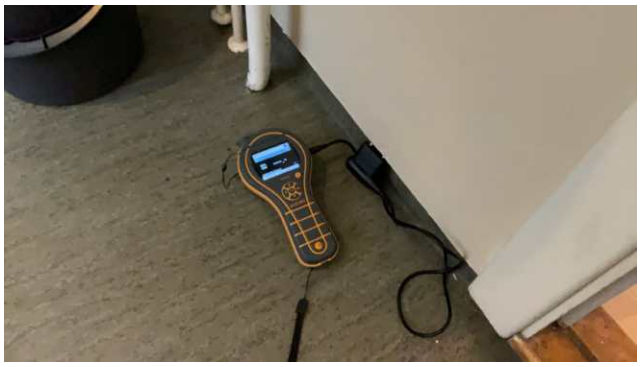

Sluk av jern har rustskader og rommet i sin helhet må renoveres

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Ved fuktmåletaking av vegg under utslagsvask var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling i malte plater. Montert servant og dusjkabinett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med tilhøremde belysning.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Rommet har naturlig ventilasjon med veggventil i yttervegg.

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist, avløp fra dusjkabinett er ført til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Tettesjikt er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert sluk av jern med rustskader, videre utettheter mellom gulv og sluk som vil føre til vannskade.
- Sprekk i bunn dusjkabinett og hakk i servant.
- Svelling av baderomsinnredning som følge av fuktpåkjenning.
- Vindu er plassert i det som ansees som våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rustskader i sluk



Svelling innredning



Sprekk i bunn dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag, men må hensyntas at dette ikke er det samme som fuktmåletaking ved hulltaking



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Det må påregnes utskifting på grunn av alder, selv om innredningen fungerer etter dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkeninnredningen på grunn av alder, da dette kan medføre økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle skjulte skader som kan oppstå over tid.



Fra bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Det bør også foretas utskifting av avtrekksrør som følge av alder. Manglende eller utilstrekkelig avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ved funksjonstest med bruk av papirark var det begrenset avtrekk

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med malte plater. Montert servant og klosett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Utedel av en varmepumpe produserer kondens, pumpen er plassert inntil mot bygning der isdannelse og kondens kan trenge mot bygning og videre påføre fuktinnsig og må hensyntas der tiltak anbefales med bortleding vekk fra bygningskropp

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad. Luft til luft varmepumpe i stue. Utvendig belysning og kontakt på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alderen på varmekildene bør tas i betraktning, da dette kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre varmekilder for å redusere risikoen for funksjonssvikt, redusert energieffektivitet eller økte driftskostnader.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, fjernavleser og overspenningsvern er plassert i kjeller. Foretatt elkontroll i 2017 jmf merke i skap, kontrollrapporten er ikke fremlagt.

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.
   Skiftet til automatsikringer og overspenningsvern i 2023, ellers alt fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Som følge av alder, men det er foretatt utskiftinger av sikringsskap med automatsikringer og må hensyntas at anlegget ellers er fra byggeår. Det er registrert avvik som bla. armatur på kjøkken.

Generell kommentar

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent og ikke synlig, ikke opplyst om endringer siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport


Ikke synlig drenering


Nedløp til samleboks, ukjent videre løsning og må hensyntas

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å inspisere grunnmuren i sin helhet grunnet nedfylte masser rundt muren. Ved eventuelle dreneringsarbeider vil muren kunne avdekkes, og det anbefales da å foreta en kontroll av muren for å vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde forholdene under oppsikt, og foreta kontroll av grunnmuren dersom den avdekkes i forbindelse med dreneringsarbeider.
Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden til grunnmuren, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller svekkelser.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med sparestein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 2 Terrengforhold

Tomt med opparbeidet hage med gressplen og div.beplanting/busker ved bolig, ellers naturtomt i bratt skrående terreng ca 400 m.o.h.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Utifra statens vegvesen sitt støysonekart ligger eiendommen under gul-støysone, der støy må påregnes.
Utifra NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet mot snøskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
• Tiltak:

Avvik må hensyntas.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Utifra kommunalt lednings kart ligger kommunal vann og nærliggende avløpsledning over tomt fra innkjørsel og østlig retning , må hensyntas.

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

TG 2 Oljetank

Det er utifra opplysninger fra brann/feietilsyn oljetank på eiendom, det er registrert synligheter av dette under befaring og derfor ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opplysningene er gitt fra brannvesenet, utifra tidligere omsetning er det ikke opplyst/kjent løsning eller om tanken er sanert.
Det er ikke kjent om denne tanken er sanert eller tiltak er foretatt, manglende dokumentasjon og anbefaler nærmere undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent tilstand av oljetanken/eller løsning, om denne ikke er sanert må det saneres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann, det er ikke opplyst om opplysninger om dette er foretatt og anbefaler nærmere undersøkelse.
Umiddelbare tiltak kan kreves.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Høyde fra terrasse til terreng på nedsiden av terrasse på gavlvegg er over 0,5 m fra terrasse til terreng og krav om rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong. Saltak med sperrer tekket med stålplater. Plassbygd dør og enkelt vindu.

Registrerte avvik på bygning som er fratrukket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m²/268 m²

Enebolig: 2 Gang, Teknisk rom, 4 Bod, Garasje, Vindfang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, 3 Soverom, Bad, Kontor

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Våningvegen 23 ,2900 FAGERNES 108 m² 1975 3 sov	15-04-2024	2 950 000	**3 200 000**		3 200 000	**29 630**
2	Valdresvegen 77 ,2900 FAGERNES 149 m² 1955 3 sov	11-07-2022	3 400 000	**4 375 000**		4 375 000	**29 362**
3	Tingnesvegen 6 ,2900 FAGERNES 143 m² 1953 5 sov	26-06-2021	3 400 000	**3 800 000**		3 800 000	**26 573**
4	Tingnesvegen 18 ,2900 FAGERNES 149 m² 1970 3 sov	03-11-2021	3 400 000	**3 700 000**		3 700 000	**24 832**
5	Tingnesvegen 9 ,2900 FAGERNES 178 m² 1972 3 sov	08-12-2022	4 490 000	**4 400 000**		4 400 000	**24 719**
6	Tingnesvegen 15 ,2900 FAGERNES 138 m² 1970 4 sov	17-10-2022	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**23 913**
7	Håvelsrudvegen 14 ,2900 FAGERNES 218 m² 1967 5 sov	23-09-2025	4 850 000	**5 600 000**		5 600 000	**23 629**
8	Moavegen 24 ,2900 FAGERNES 182 m² 1971 5 sov	27-09-2023	3 850 000	**3 825 000**		3 825 000	**21 016**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		21 015
Forsikring (stipulert)	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 770 000**

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.		800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Kommentar
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

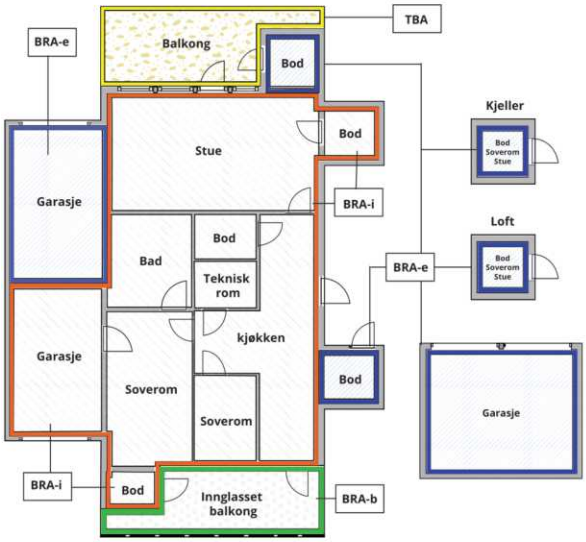
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	131			131	
1.etasje	137			137	27
SUM	**268**				**27**
SUM BRA	**268**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		
1.etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kontor		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger og plan i 1.etasje er som utifra bruk på befaringstidspunkt, unntatt vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Det er for kjelleretasjen, utifra snitt og fremlagt tegning av eier er deler av boligen inntegnet med øvre del som ikke utgravd, bruk og areal av etasjen er derfor avvikende og ikke byggemeldt endring. Tilbygd terrasse ikke er kjent byggemeldt fasadeendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innleid håndverker tjenester av elektrisk anlegg, rørleggerarbeid og skifte av vindu i stue/kjøkken med oppgradering av vegg. Ellers er tiltak foretatt med egeninnsats.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Bod har ikke målbart areal pga takhøyde. Gulvareal er 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Thea Brustad Svensson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	22	101		0	929.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Tingnesvegen 15

Hjemmelshaver

Svensson Thea Brustad

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moaskogen ved Fagernes i Nord Aurdal kommune. Gangavstand til Fagernes sentrum med alle fasiliteter. Liggger fint til med gode solforhold og flott utsikt utover dalføret, Fagernes og Strandefjorden. Familievennlig området med gang avstand til barnehage, skole, butikker, offentlig komm., butikker, kjøpesenter mm. Kort avstand til turområder og gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Det er adkomst fra kommunal vei, asfaltert innkjørsel med parkering i garasje eller på eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt med opparbeidet hage med gressplen ved bolig, ellers naturtomt i bratt skrående terreng ca 400 m.o.h.
Forstøtningsmurer av betong med sparestein mot div. beplanting og busker.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	91959930			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	06.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.12.2025	Matrikkelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	08.01.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Dokumentasjon elektrisk arbeid fra 2023, 2024 og 2025			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	20.01.2026	

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/XL7921

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.: 22 Bnr.: 101 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Tingnesvegen 15
Gatenr:	1017
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2900 FAGERNES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:05.12.2025 kl. 11.25

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

2024/1968140-1/200 18.09.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 45 000 Omsetningstype: Opphør av samboerskap SVENSSON THEA BRUSTAD F.NR: 1

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.

2022/1327458-1/200 22.11.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK

Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1969/3264-16/21 28.08.1969	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 22 BNR: 8
2020/1924593-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 22 BNR: 101

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251204

Selger 1 navn
Thea Brustad Svensson

Gateadresse
Tingnesvegen 15

Poststed	Postnr
FAGERNES	2900

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91959930

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: 71251204

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

Beskrivelse: Ved forrige takst ble det anbefalt ny drenering i nærmeste fremtid

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet alle sikringer til automatsikringer, installert overspenningsvern, installert nye stikkontakter, lagt opp til strøm i vegg som det ble skiftet vinduer på og isolert bedre

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

Beskrivelse: Har rapport fra sluttkontroll

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har malt hele huset utvendig og fått installert ny takstige av faglært snekker

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251204

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251204

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: 71251204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Brustad Svensson	49a63c940d4b046f5c739 2f5b5e362dd4f676dbf	11.12.2025 14:24:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251204

- 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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Torstein Heggom,

2900 Fagernes.

Journalnr.
2711/70 L/B
Dato, avsluttende synsforr.
26/9-1970

Arbeidssted	Toveli gnr. 22 bnr. 101, Fagernes.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Torstein Heggom, Fagernes.
Byggemelder	Konrad Bratvold, Røn.
Ansvarshavende	Byggmester Olav Belgum, Fagernes.

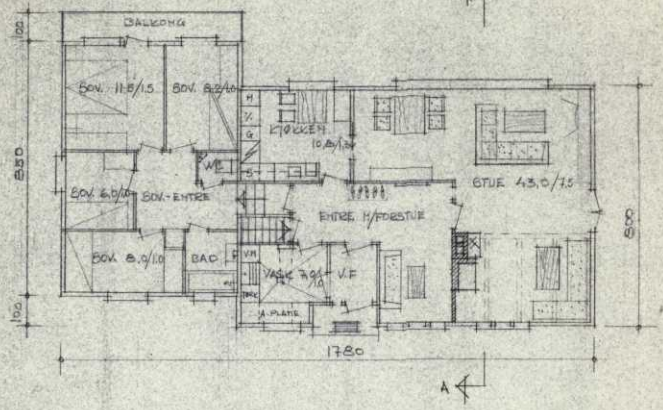
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

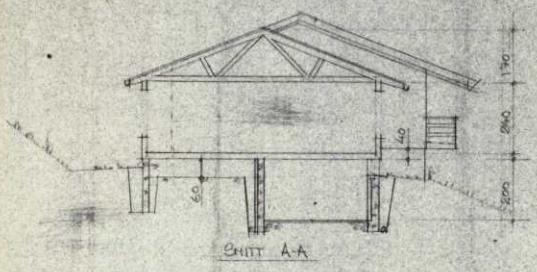
Merknader :

Fagernes, den 16. nov. 1970

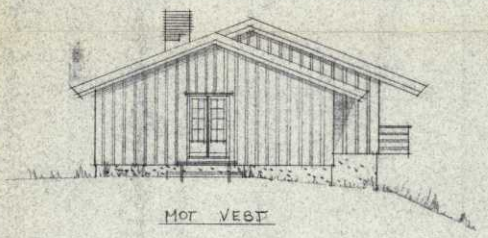
Ingebret Lid
(byggekontrollør).

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

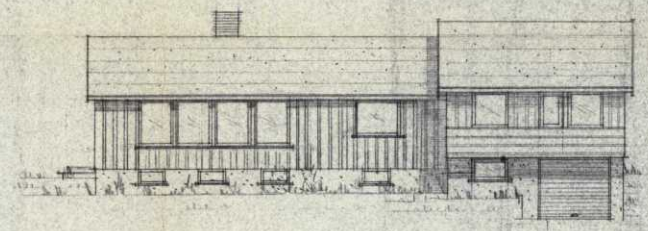




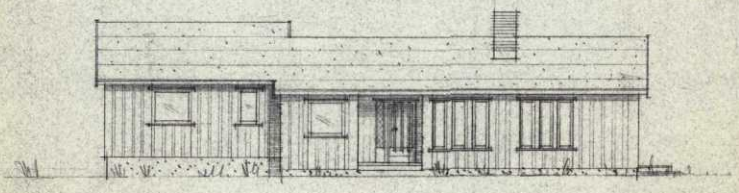
SNITT A-A



MOT VEST



MOT SYD



MOT NORD

ENEBOLIG
FOR
TORSTEIN HEGGEM
FAGERNES

TOMT NR. 26
I MOASKOGEN.

PLAN, SNITT OG
FASADER - 1:100

RAM 29-4-69
KONRAD BRATVOLD.

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

Utskriftsdato: 01.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tingnesvegen 15, 2900 FAGERNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 929 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023014
Navn	Kommunedelplan for Fagernes-Leira
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommunedelplan

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.

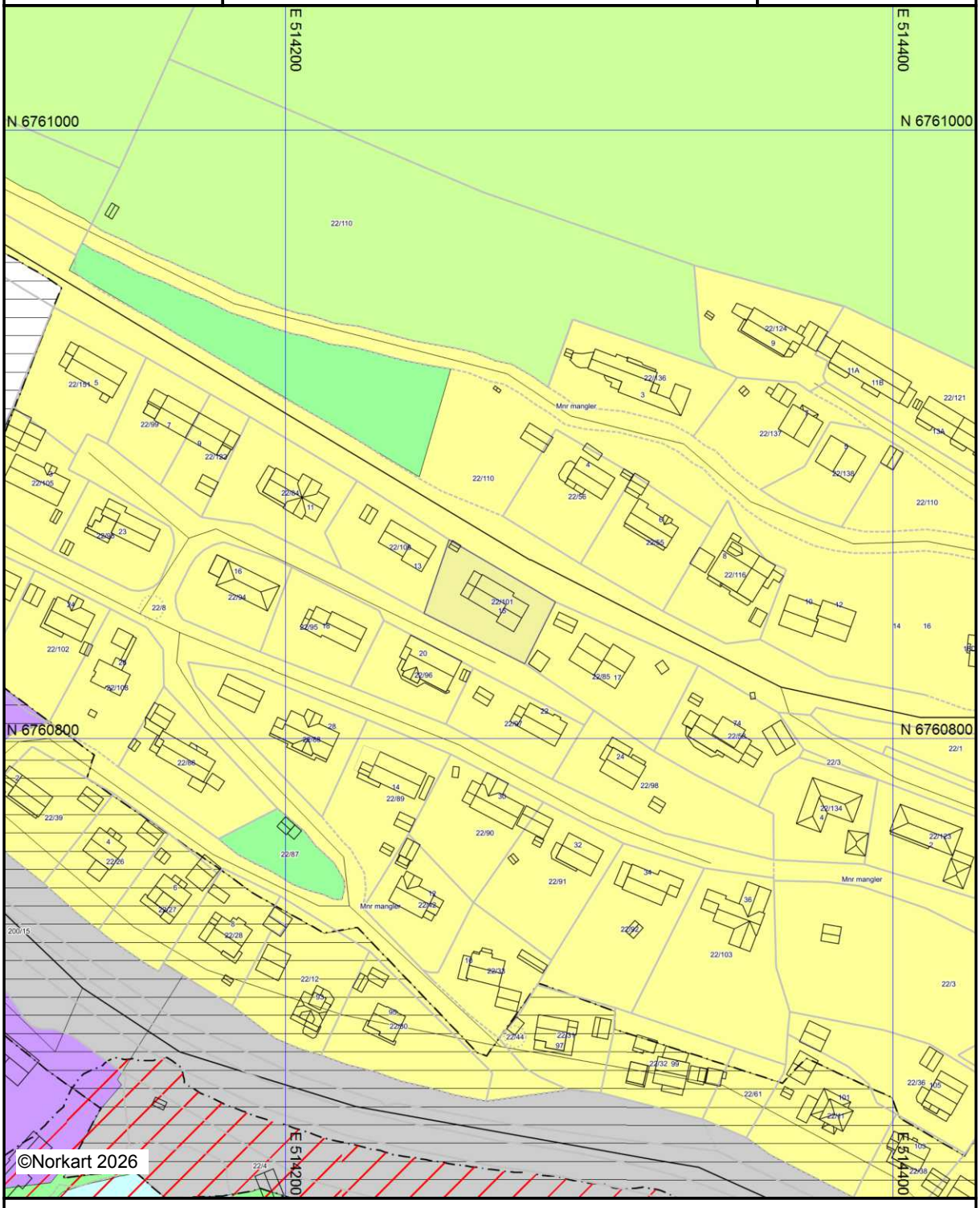
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/101
Adresse: Tingnesvegen 15
Utskriftsdato: 01.01.2026
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 22/101		
Utskriftsdato	01.01.2026	**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.

13 Berørte datasett

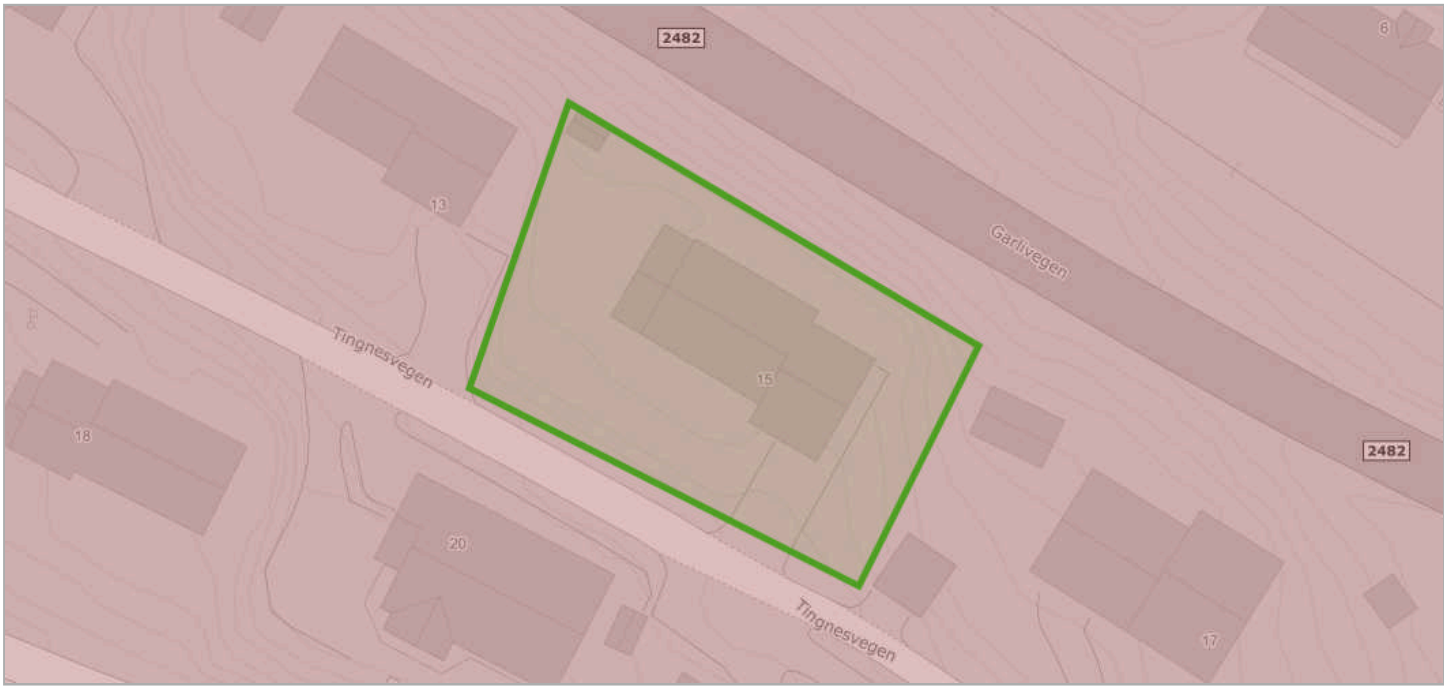
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Strategisk støykartlegging veg
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- 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
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.01.2026



Om datasettet

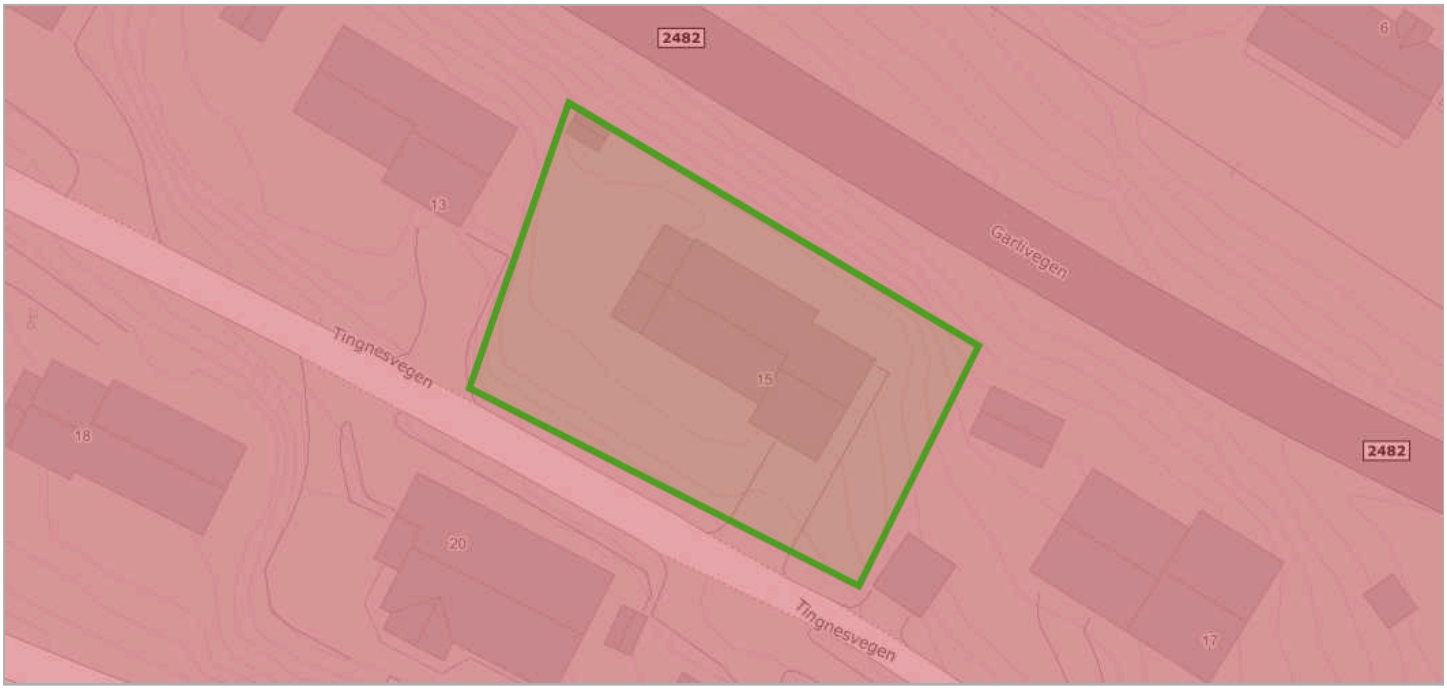
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

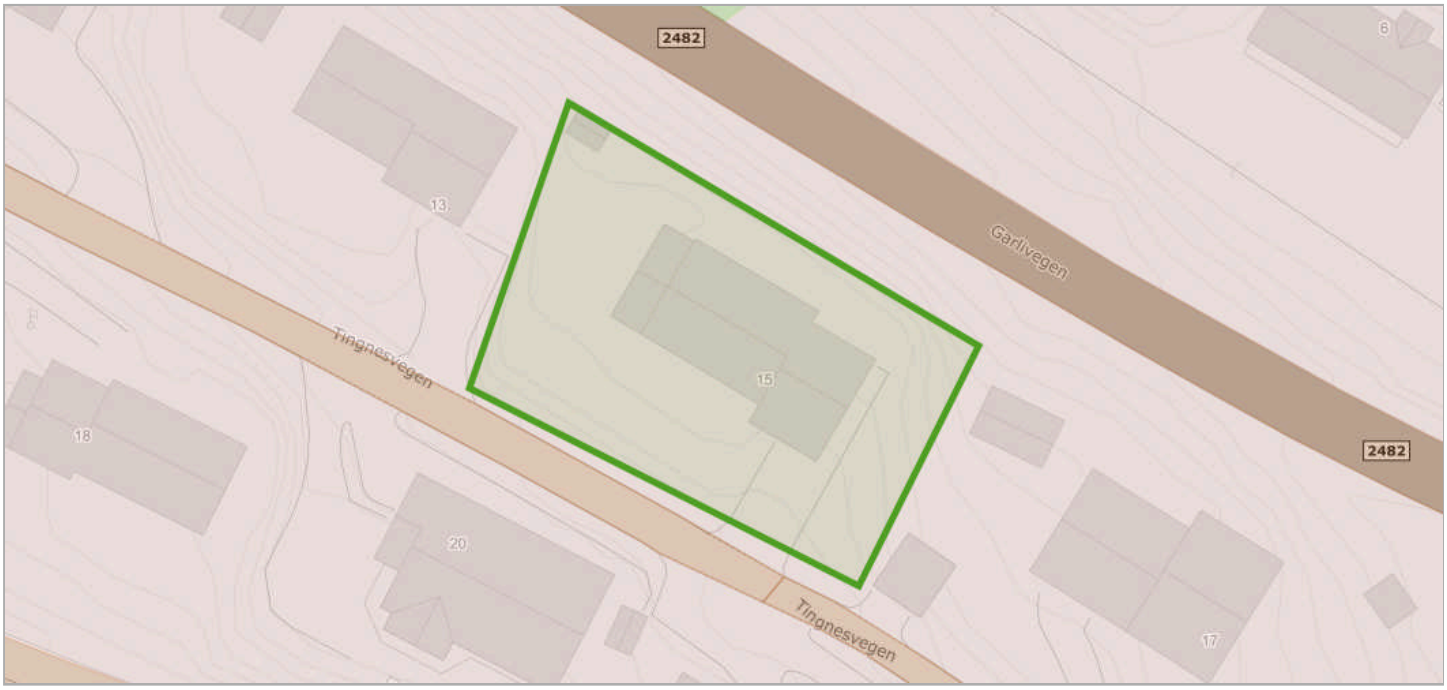
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

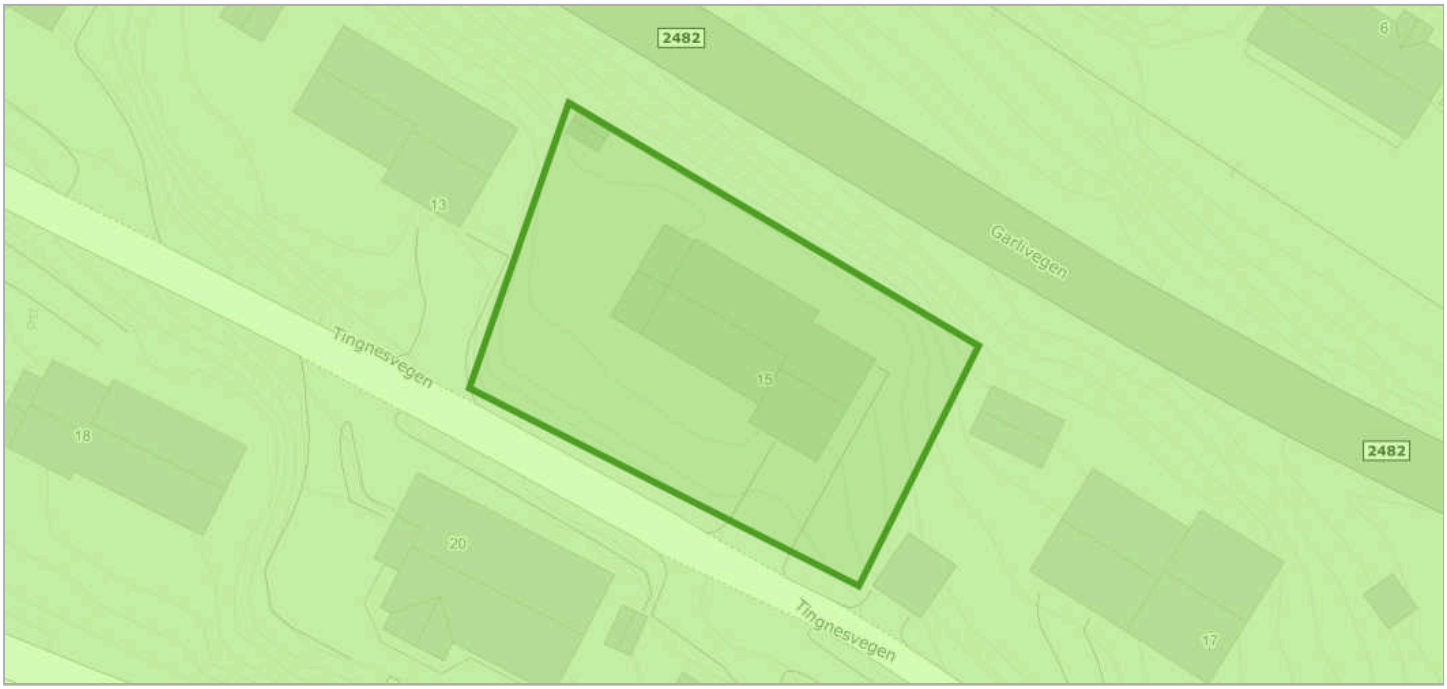
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

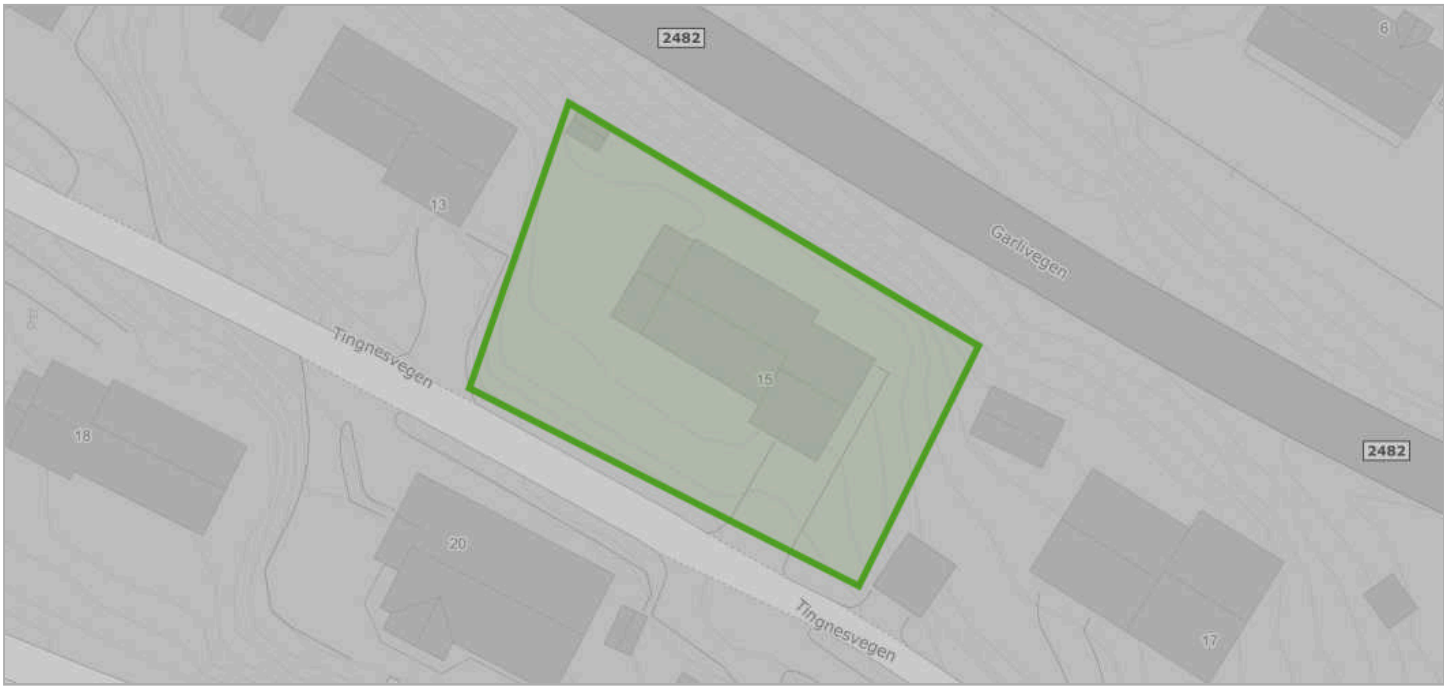
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

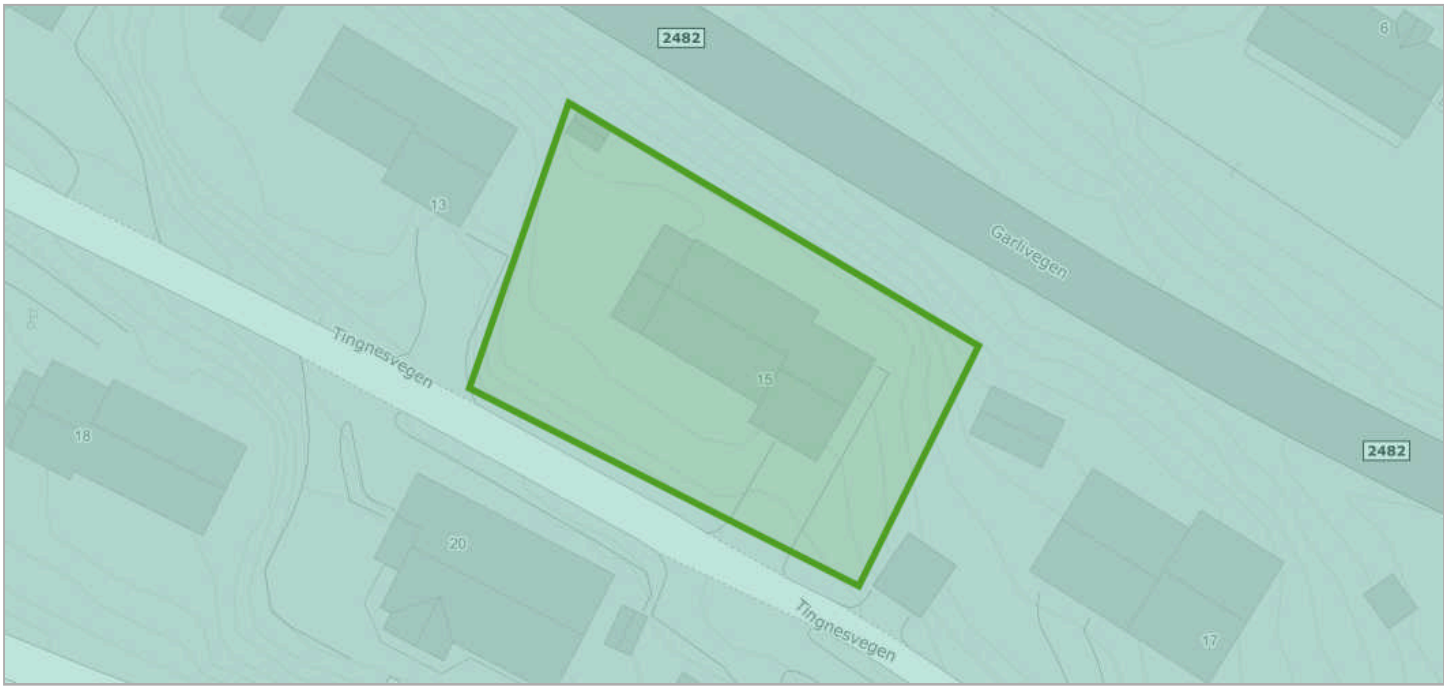
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

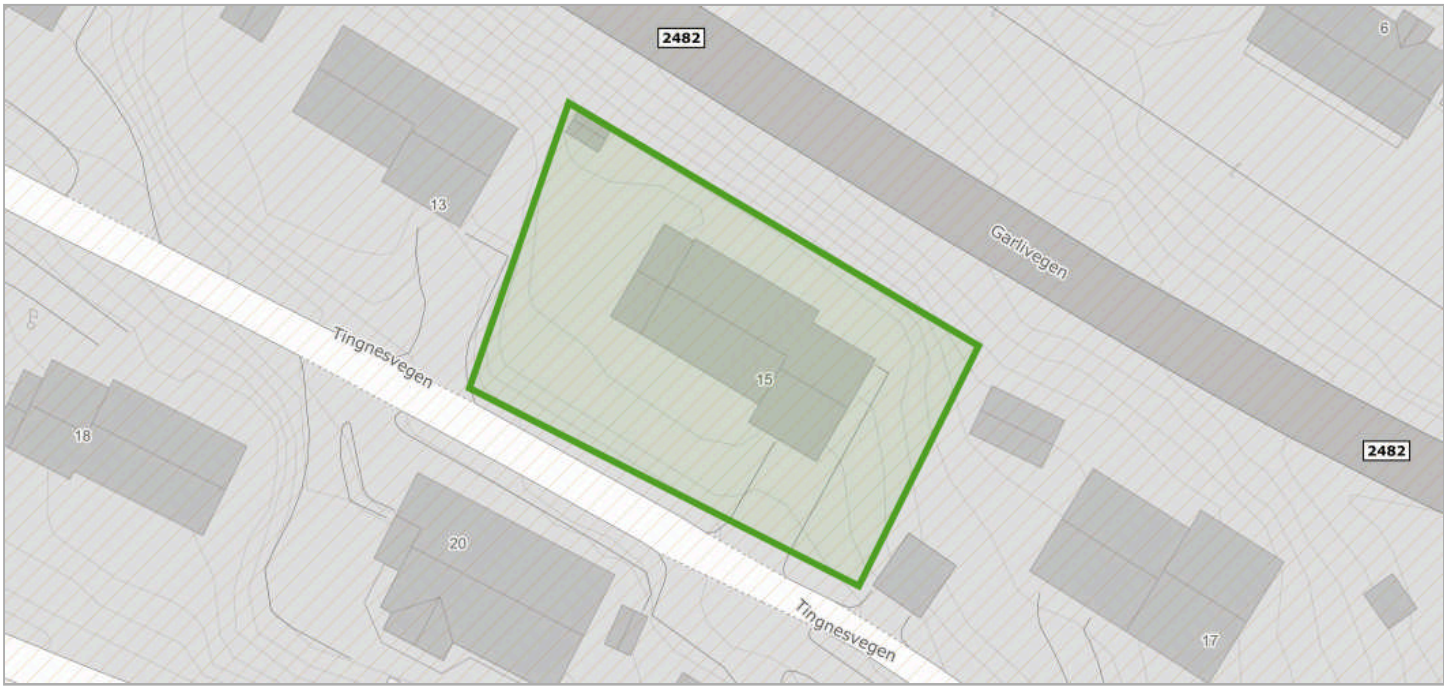


Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.01.2026

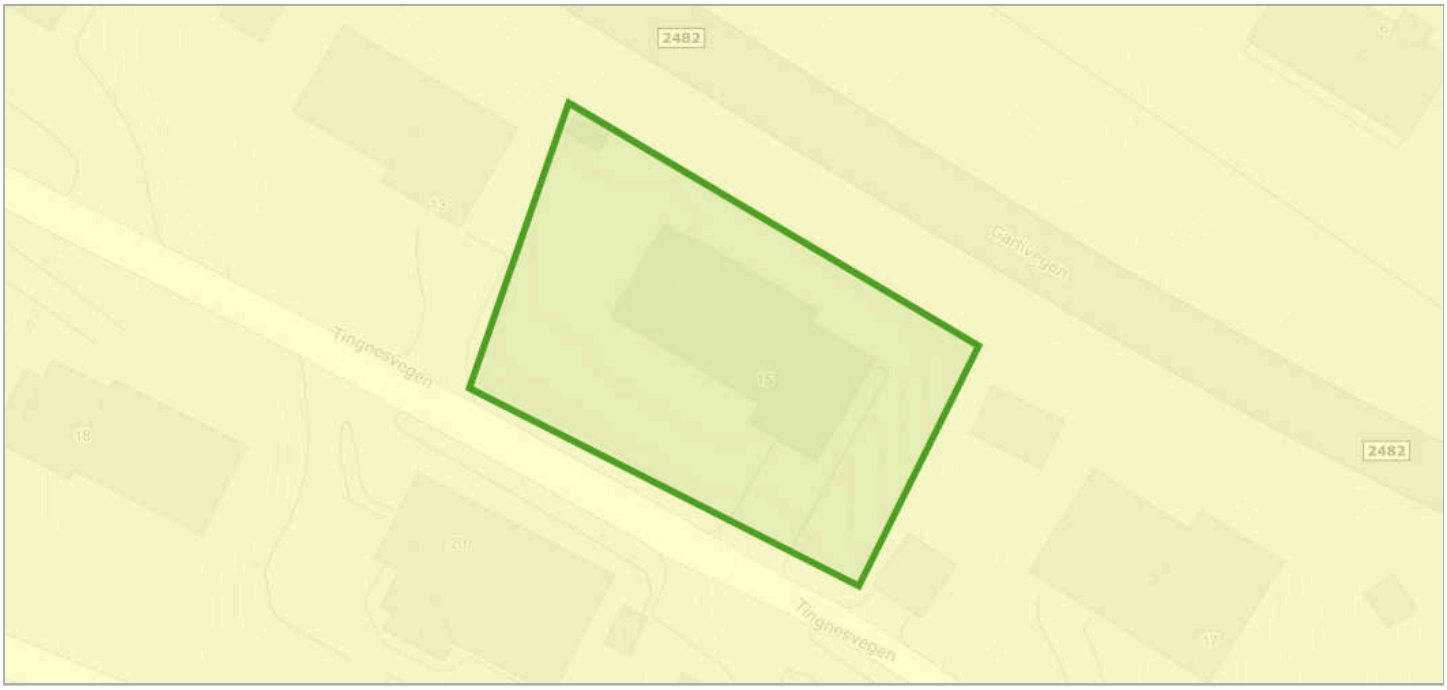


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og 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.

Tegnforklaring

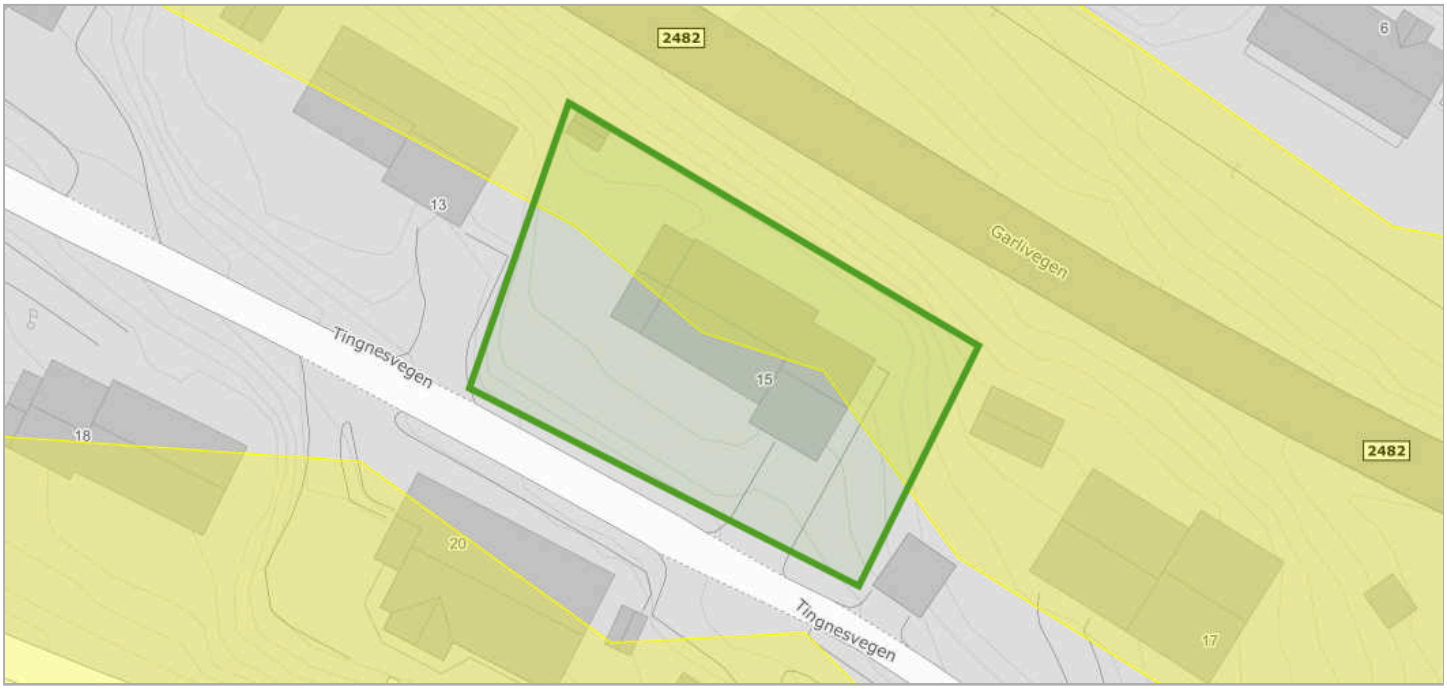
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	01.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå

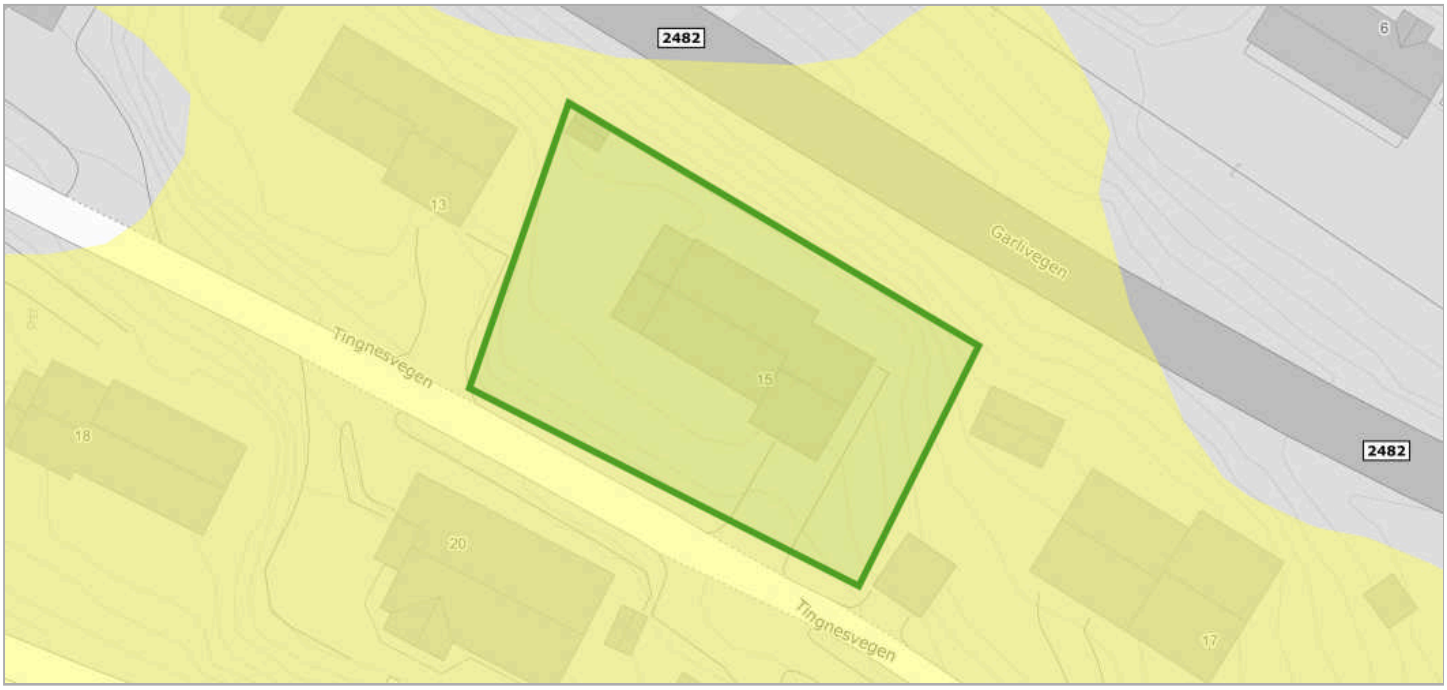
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra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

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

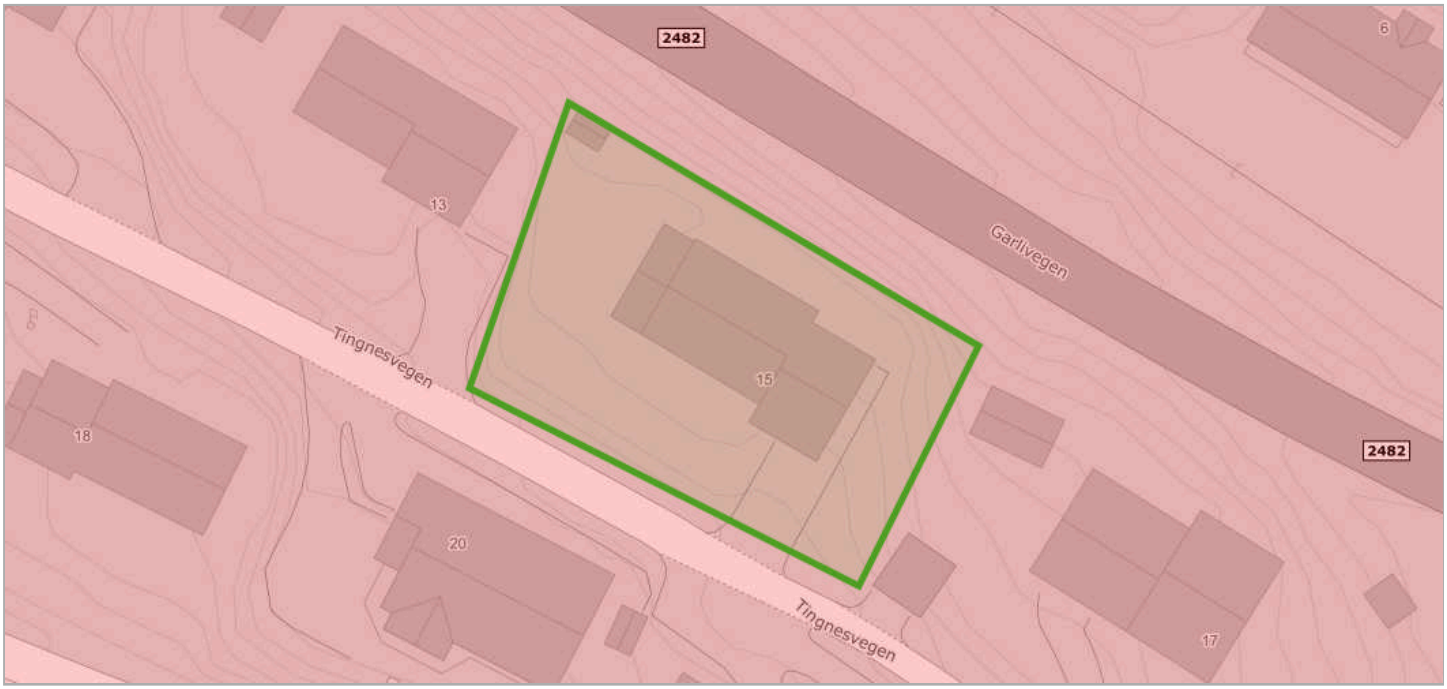
Strategisk støykartlegging
50 dB

Objekter

Støyintervall
50

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

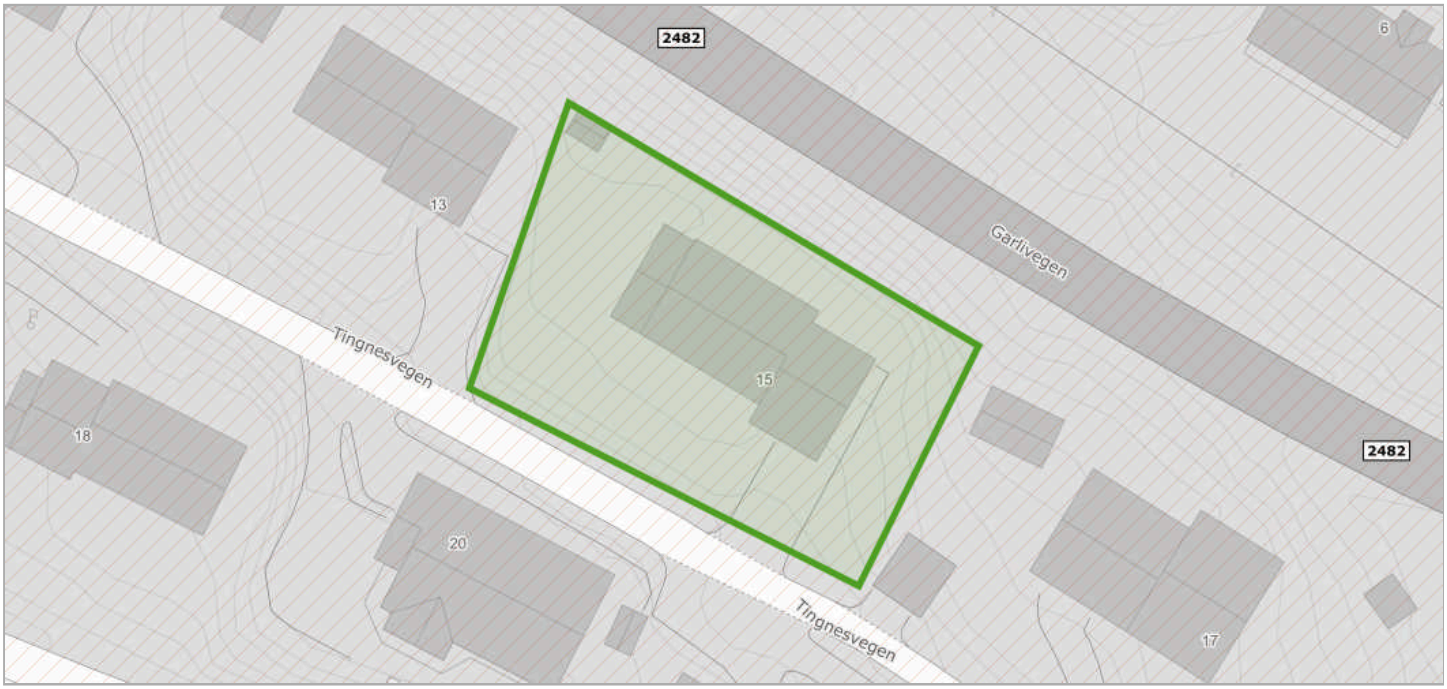
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1711	Fagernes	1965	1.99503765381472

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.12.2025



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss

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	TOVELI	Beregnet areal	929.4
Etablert dato	28.08.1969	Historisk oppgitt areal	1390
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.01.2022 25.01.2022			221/160 (17709,4) Mnrmangler, 19/6, 19/10, 22/55, 22/56, 22/58, 22/84, 22/85, 22/99, 22/100, 22/101, 22/110, 22/116, 22/122, 22/151, 25/1, 25/150, 25/151, 25/153, 25/154, 25/161, 25/162, 25/163, 25/165, 25/166, 25/167, 25/273, 25/275, 26/1, 26/47, 26/48, 26/49, 26/56, 26/61, 26/63, 26/64, 26/65, 26/70, 26/71, 26/73, 26/76, 26/80, 26/84, 26/85, 26/86, 26/87, 26/88, 26/98, 26/111, 26/113, 26/117, 26/119, 26/120, 26/125, 26/128, 26/133, 26/135, 26/137, 26/139, 26/141, 26/155, 26/175, 26/178, 26/183, 26/184, 26/186, 26/208, 26/209
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/101
Skylddeling Skylddeling	28.08.1969	F-5-221		22/8 (-1390), 22/101 (1390)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6760843.31	514268.65	0	Ja	929.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENSSON THEA BRUSTAD F200994*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tingnesvegen 15 2900 FAGERNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tingnesvegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2900 FAGERNES	Kirkesogn	03100106 Tingnes
Grunnkrets	113 Fagernes sør-Moaskogen	Tettsted	1711 Fagernes
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158053837		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	16.11.1970

1: Bygning 158053837: Enebolig (111), Tatt i bruk 16.11.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	16.11.1970	23.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tingnesvegen 15	H0101	22/101	265	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	137	0	137	0	0	0
U01	0	128	0	128	0	0	0

Utskriftsdato: 01.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 22/101//



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	929,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6760843,31	**Øst**	514268,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6760841,09	514245,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,09	
2	6760865,32	514253,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,60	
3	6760844,89	514288,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,51	
4	6760824,53	514278,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,71	

Nord-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/101
Adresse: Tingnesvegen 15
Dato: 01.01.2026
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.

Nord-Aurdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 22/101
Adresse: Tingnesvegen 15
Dato: 01.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

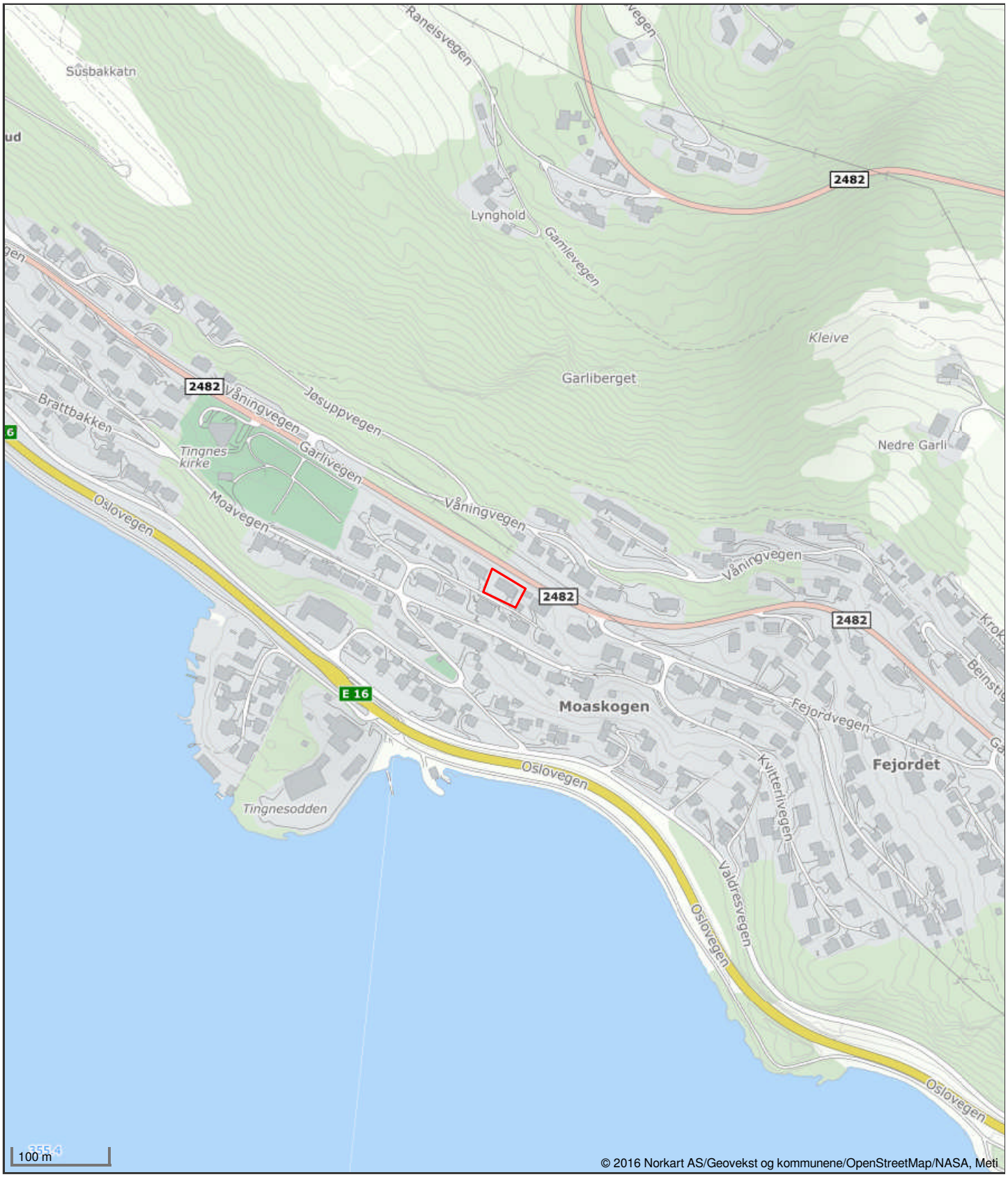
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 01.01.2026

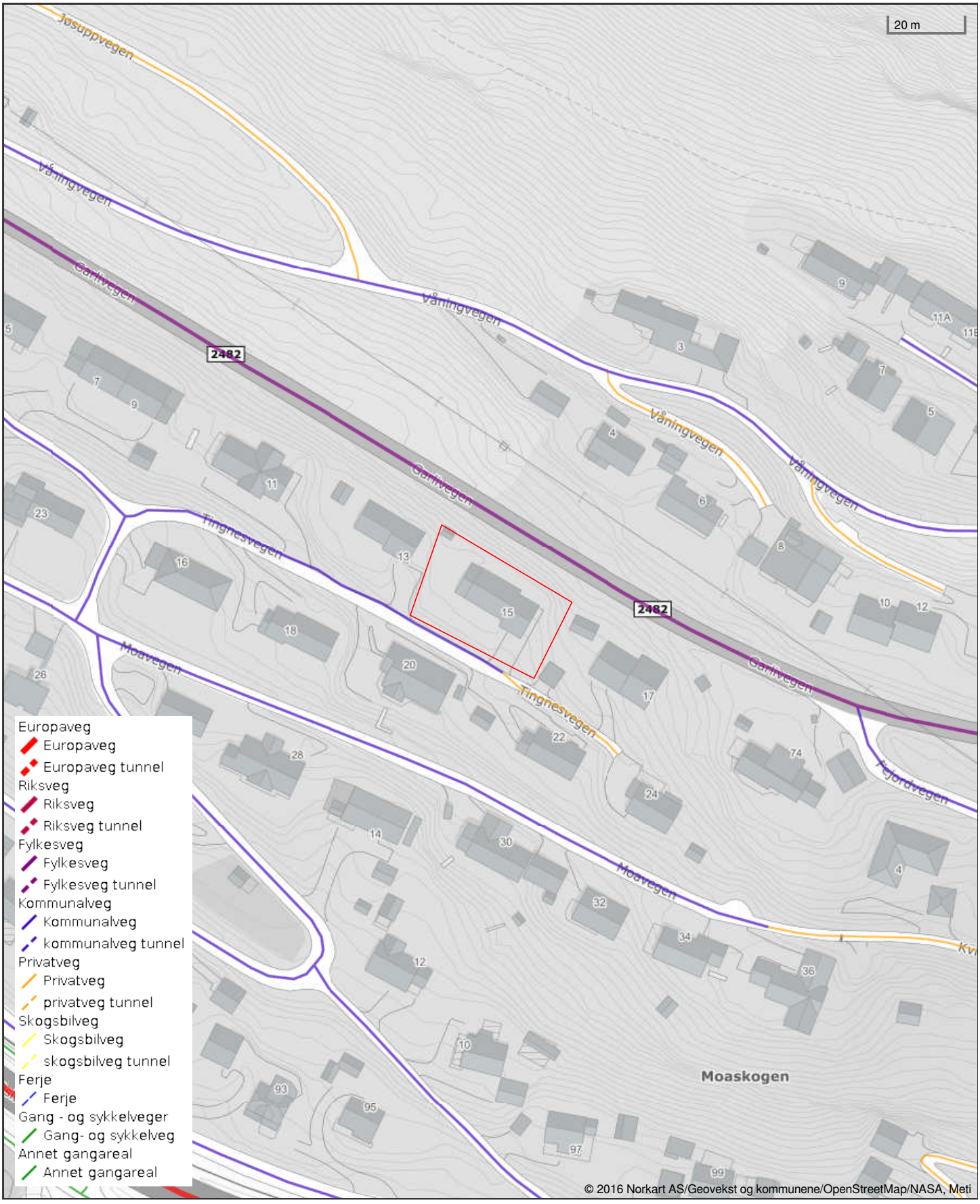
Oversiktskart for eiendom 3451 - 22/101//



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

Utskriftsdato: 01.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 22/101//



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

N

Målestokk
1:1000

Gemini

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

Dato: 2026.01.02
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

Utskriftsdato: 01.01.2026

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.**	22	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tingnesvegen 15, 2900 FAGERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 510,20 kr
Eiendomsskatt	3 116,00 kr
Feiing	1 682,38 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	6 660,33 kr
Sum	**21 015,15 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	779100 Prom	4.00	1/1	0 %	3 116,00 kr
Vann fast del	15%	1 Pr.år	967.84	1/1	0 %	967,84 kr
Kloakk fast del	15%	1 Pr.år	680.80	1/1	0 %	680,80 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stativ	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Årlig feiegebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
Årlig tilsynsgebyr bolig	0%	1 Pipe	286.00	1/1	0 %	286,00 kr
					Sum	**9 382,89 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.

Utskriftsdato: 01.01.2026

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.**	22	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tingnesvegen 15, 2900 FAGERNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
3167854	2325	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	97

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

THEA BRUSTAD SVENSSON
Tingnesvegen 15
2900 FAGERNES

Saksnummer	1000895
Dokumentdato	29.02.2024
Kontrolldato	29.02.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	22/101
Adresse	Tingnesvegen 15
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 29.02.2024. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp 483,

1. Det er beksot i skorsteinen

Ildsted, Etasjeovn, Stue

2. Inn og utluft på omramningen er for lite og røykrør stikker for langt inn i skorsteinen

Generelt

3. Vi anbefaler røykvarsler i kjeller

Generelle kommentarer etter tilsynet:
Vi vil filme skorsteinens tilstand ved neste feiing

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

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

THEA BRUSTAD SVENSSON
Tingnesvegen 15
2900 FAGERNES

Saksnummer	1001082
Dokumentdato	30.04.2024
Kontrolldato	30.04.2024
Saksbehandler	Tim-Egil Dammerud
Gnr/bnr.	22/101
Adresse	Tingnesvegen 15
Leilighet	H0101

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 30.04.2024. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp 483,

1. Vi filmet skorsteinen. Vi oppdaget fuger i øvre del av skorsteinen begynner å bli dårlig.

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

Anvendt regelverk

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

Med vennlig hilsen

Tim-Egil Dammerud
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

THEA BRUSTAD SVENSSON
Tingnesvegen 15
2900 FAGERNES

Saksnummer	25/2270
Dokumentdato	25.06.2025
Kontrolldato	25.06.2025
Saksbehandler	Erlend Bringsli
Gnr/bnr.	22/101
Adresse	Tingnesvegen 15
Leilighet	H0101

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 25.06.2025. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

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

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

Med vennlig hilsen

Erlend Bringsli
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3264/21
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:47

f.com 3264 1.ogm

Nr. 859 a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—56.

Dagbok nr. 3279 1969 27/9.

Valdres sorenskrivarembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

KH.

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 10.6.69 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Moaskogen g.-nr. 22 br.-nr. 8 av skyld mark 0,07 i Nord-Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Nord-Aurdal kommune v/A. Landmark

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

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle. Ing. O.J. Hegge styrte forretningen på vegne av oppmålingssjefen.

Ved forretningen møtte:[3]) Som kjøpere: T. Arntzen, K.Helle for T.Heggom J. Sveen, H.O.Døvre, O.Gullberg, H.Hansen for H.O.Hansen, O. Nyhagen, G.Bredesen, F.Pettersen, A.Døvre, T.Glimsdal, A.Hagen, Reinli, for J. Engen, S.Moltubakk, O.Orderdalen for Sig.Orderdalen, S.Moltubakk for R.Sørbu.
Per Tollehaug var varslet, men ingen møtte.
Som naboer: K. Helle, T.Bjørgo, O. og R. Orderdalen, H. Olsen, E.Nybråten, E. Fodnesbergene, B.Nilsen og O.Bøe.
M.Skeie-Egseth, K.Skaare og A. Midtsveen var varslet, men ingen møtte.
Mennene valte til formann

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 18,5 dekar. I alt 18,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5]) Tomtene grenser i nord mot Garlivegen, i øst mot Maritsheug 22/58 og Sylveborg 22/3-4, i syd mot h.h.v. Parsell nr. 1, 22/39, nr.2 22/26, nr.3, 22/27, Solgløtt (parsell nr. 4) 22/28, nr. 5 22/29 og Vingnes 22/12, nr. 8 I og II 22/31-44, nr.9 I og II 22/32-61, nr. 10 22/33, Øverby 22/21, Tingnes 26/13 og Tingnes II 26/123, i vest mot Skogajordet III 26/150 og hovedbølet.
Det skal opparbeides veger i området, og før disse er istandsatt er det ikke mulig å få utført nøyaktig oppmåling av tomtene -

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ⅛ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

se attestasjoner nedenfor.

Nummer på vedheftede kart.	Br.navn.	Ca. areal m2.	Skyld skm.	Gnr.	bnr.
7	Heimtun	800	0,01 u.f.	22	86
8	Fredly	770	0,01 u.f.	22	87
9	Heimly	1.220	0,01	22	88
10	Soltun	1.200	0,01 u.f.	22	89
11	Bratteng	1.230	0,01	22	90
12	Furuli	1.260	0,01 u.f.	22	91
13	Sørbu	1.660	0,01	22	92
16	Veimot	1.100	0,01 u.f.	22	93
17	Moatun	990	0,01 u.f.	22	94
18	Nyheim	930	0,01 u.f.	22	95
19	Furumo	850	0,01 u.f.	22	96
20	Solbrå	840	0,01 u.f.	22	97
21	Fagerli	1.650	0,01	22	98
23	Vegaset	1.200	0,01 u.f.	22	99
25	Søljemo	1.410	0,01	22	100
26	Toveli	1.390	0,01	22.	101

Det attesteres at de fraskilte tomter ligger innenfor regulert strøk, Fagernes. Kart- og oppmålingsforretning er forlangt og vil bli sendt til tinglysing senere. Grensebeskrivelse og nøyaktig areal blir påført målebrevene som blir å utferdige for hver enkelt tomt.
Det henvises ellers til vedtekt til bygningslovens § 62.

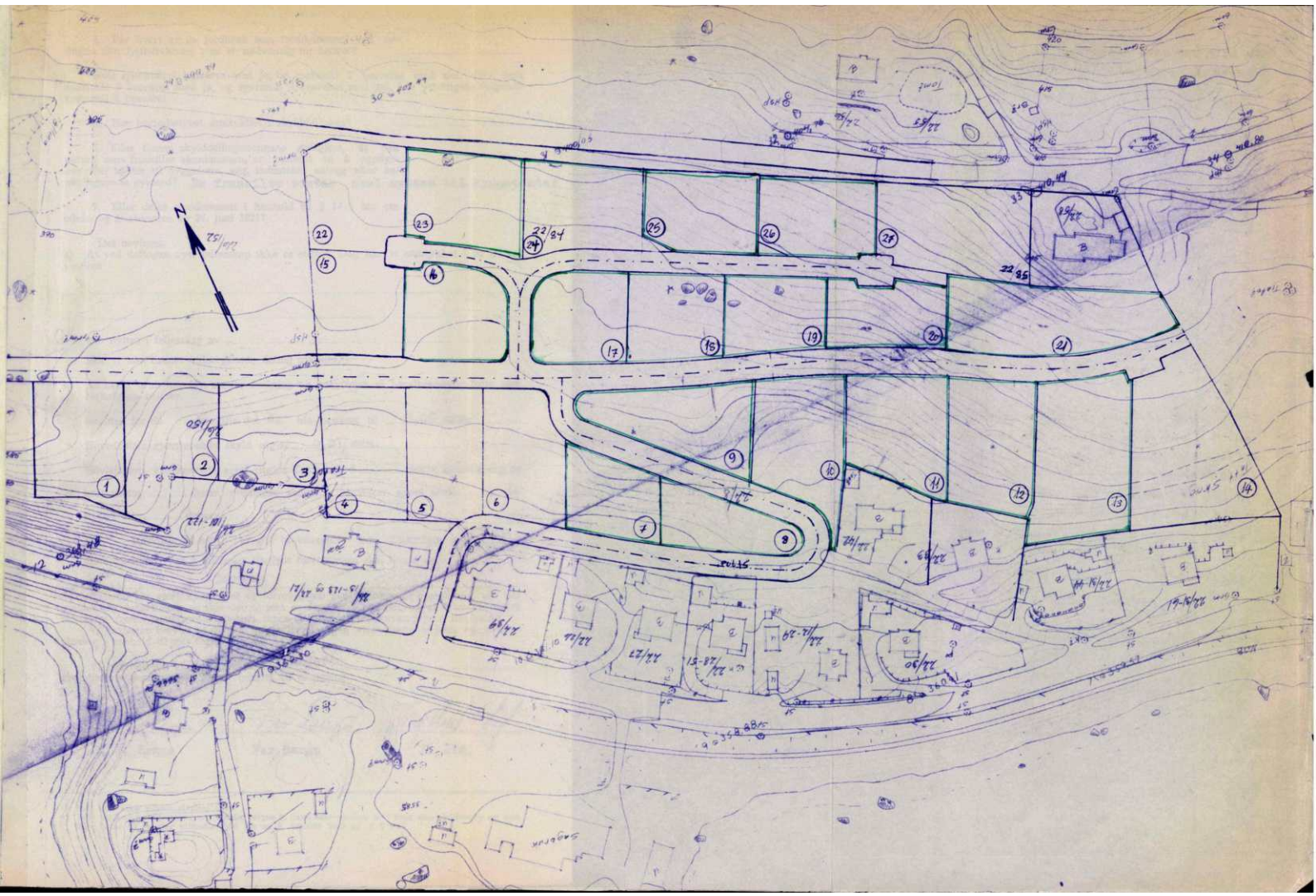
Fagernes, 22. august 1969.

H. Voldum
oppmålingssjef.

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

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

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



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

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

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

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

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

Det bevitnes:

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

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de fraskilte del er ble bestemt til 0,06 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 skm.

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

De fraskilte del er er gitt bruksnavn.[2]) se forrige side

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperne

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

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

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

O. J. Hegge — Per Bergo — I. Lid.

---

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

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

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

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

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

For tinglysing kr. .....

---

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tingnesvegen 15
Postnr	2900
Sted	FAGERNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	22
Bnr.	101
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	158053837
Bolignr.	H0101
Merkenr.	78fe7fc4-106f-4bbe-9322-92a9f9dd4424
Dato.	03 Oct 2022



Innmeldt av	**********

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 17,750 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15,100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tingnesvegen 15
Postnr/Sted: 2900 FAGERNES
Bolignr: H0101
Dato: 03.10.2022 19:08:07
Energimerkenr: 78fe7fc4-106f-4bbe-9322-92a9f9dd4424
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 22
Bruksnr: 101
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 158053837

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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:
Tingnesvegen 15, 2900 Fagernes
Gnr. 22, Bnr. 101, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71251204

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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